

CONSEIL D'ADMINISTRATION **REGISTRE DES DELIBERATIONS**

SEANCE DU 28 JUIN 2021

Président	Jackie GOULET
Etaient Présents	Bernadette BUTY, Marie-Claire CHUPIN, Joëlle DELAGARDE, Anne FAUCOU, Michel GOULU, Béatrice GUILLON, Pascal LETORT, Marie-Thérèse MAHOT, Joël NAU, Nadine SCULO, Gilles TALLUAU, Administrateurs.
Etaient absents excusés	Jean-Pierre BACHOWICZ, représenté par M. Pascal LETORT Gaëtan BEILLARD, représenté par Mme Anne FAUCOU Sophie METAYER, représentée par M. Jackie GOULET Jacqueline TARDIVEL, représentée par M. Gilles TALLUAU Edwige CHOUTEAU Lionel FLEUTRY Sylvie GAREL Sylvain LEFEBVRE Jean-Christophe LOUVET Paul NICOLAS Claude POIRIER

N°2021 – 07 : APPROBATION DES COMPTES 2020 ET DU RAPPORT DE GESTION 2020

Après examen du rapport de gestion 2020, il est proposé de statuer sur les comptes annuels 2020 présentés par Monsieur Philippe PLAT, Directeur Général. L'analyse financière et les comptes 2020 ont été présentés pour avis au comité social et économique du 22 juin 2020.

Après lecture du rapport de gestion et du rapport du commissaire aux comptes, **LE CONSEIL :**

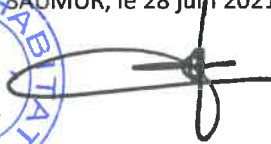
- **APPROUVE** les comptes annuels 2020, le bilan annexé au rapport de gestion 2020 qui est arrêté à la somme de 169 874 017.48 euros, figurant à l'actif et au passif et le résultat de l'exercice d'un montant de 2 108 443.56 euros.
- **APPROUVE** le rapport de gestion 2020 présenté.
- **APPROUVE** l'affectation du résultat de l'exercice 2020 d'un montant de 2 108 443.56 euros, d'une part au compte 110 « Report à nouveau » pour 1 797 996.58 euros et d'autre part au compte 10685 « Plus-values nettes sur cessions immobilières » pour 310 446.98 euros.

... / ...

... / ...

- **DONNE QUITUS** au Directeur Général, Monsieur Philippe Plat, sur sa gestion au titre de l'année 2020.
-

Pour extrait conforme,
SAUMUR, le 28 juin 2021



LE DIRECTEUR GENERAL
Philippe PLAT

Délibération consultable dans le registre des délibérations tenu à la disposition du public à compter de la date de réception en Préfecture



Office Public de l'Habitat Saumur Habitat

213 Boulevard Delessert
CS 44043 - 49 412 SAUMUR Cedex
Tél : 02.41.83.48.10 Fax : 02.41.83.48.69
E-mail : contact@saumurhabitat.fr
Siret 274 900 026 000 23 – APE 6820 A
N° Intracommunautaire FR 76274900026

RAPPORT DE GESTION

ANNÉE 2020

Juin 2021

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

SOMMAIRE

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

I) EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES	P 4
II) L'ANALYSE DE L'EXPLOITATION	P 4
A) Le résultat de l'exercice	p 4
a. Le résultat budgétaire	
b. Les soldes intermédiaires de gestion	
B) L'autofinancement	p 11
a. L'autofinancement de l'exploitation courante	
b. De la capacité d'autofinancement à l'autofinancement net	
C) Evaluation des pertes financières de la vacance des logements	p 20
III) L'ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIERE (LE BILAN)	P 21
A) Le fonds de roulement et le potentiel financier	p 21
a. Les capitaux permanents	
b. L'actif immobilisé	
c. Calcul du fonds de roulement et du potentiel financier à terminaison	
B) Le besoin en fonds de roulement	p 28
a. Les dettes à court terme	
b. L'actif circulant	
c. Calcul du besoin en fonds de roulement	
C) La situation des impayés locatifs à fin 2019	p 31
D) La trésorerie	p 32
E) Synthèse : structure simplifiée du bilan financier	p 34
IV) COMPTE DE RÉSULTAT, BILAN ET SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX INDICATEURS FINANCIERS	P 35

Le rapport de gestion annuel présente une analyse de l'exploitation et de la structure financière de Saumur Habitat pour l'année 2020 selon les méthodes et ratios préconisés par la fédération des Offices Publics de l'habitat.

I) EVENEMENTS POSTERIEURS A LA CLOTURE DES COMPTES

L'épidémie de coronavirus et les mesures de confinement décidées par le gouvernement à compter du 17 mars 2020 puis à l'automne 2020 ainsi que l'état d'urgence sanitaire en date du 24 mars 2020 sont des évènements significatifs qui ont impacté l'activité de l'office de façon modérée. Néanmoins le confinement et les mesures qui en découlent, ont retardé un certain nombre d'opérations d'investissement et de gros entretien programmé ainsi que la mise en location de plusieurs programmes.

Dans ce contexte, l'organisme a mis en œuvre les différentes mesures mises à disposition sur le plan réglementaire et financier afin de poursuivre son activité.

L'organisme a pris les mesures suivantes :

- Chômage partiel : du fait de l'arrêt de l'activité prévisible jusqu'au 10 mai 2020, le chômage partiel a été utilisé pour les 7 salariés de la régie soit un volume horaire de 1456 heures.
- Télétravail : à l'exception des salariés de la régie, l'ensemble du personnel de Saumur Habitat a exercé ses fonctions en télétravail et certaines activités de proximité ont été adaptées.
- Etalement des loyers et charges pour les entreprises : Saumur Habitat a proposé un plan d'apurement auprès des entreprises qui remplissaient les conditions pour bénéficier des dispositions définies dans le cadre des ordonnances N°2020-316 et N° 2020-317 du 25 mars 2020, avec des reports de loyers.
- réduction des délais de paiement des fournisseurs : afin de soutenir l'activité des entreprises notamment au niveau local, Saumur Habitat a réduit le délai de paiement des factures réglementairement posé à 30 jours jusqu'à la fin 2020.

Continuité d'exploitation

La crise sanitaire et les mesures de confinement décidées par le gouvernement ne remettent pas en cause la continuité d'exploitation de l'organisme.

La situation financière de l'organisme est saine au 31/12/2020.

Les ressources des organismes sont assurées par le quittance des loyers ainsi que l'encaissement d'emprunts et de subventions concernant les opérations de constructions neuves et/ou de réhabilitations.

Adhésion à Habitat Réuni

En janvier 2021 Saumur Habitat a intégré la Société Anonyme de Coordination, de type coopératif, Habitat Réuni, afin de répondre aux exigences de la loi ELAN concernant le regroupement des offices. La souscription au capital social d'Habitat Réuni, par le biais de titre de participation, s'élève à 30 000 €.

II) L'ANALYSE DE L'EXPLOITATION

A) Le résultat de l'exercice

a. Le résultat budgétaire

L'exécution du budget de fonctionnement (compte de résultat prévisionnel)

Les dépenses atteignent 19 403 874 € au 31 décembre 2020, soit **90 %** du budget total voté pour l'exercice 2020. A la même date, les recettes s'établissent à 21 512 318 €, soit une réalisation budgétaire définitive de **98 %** du montant total des prévisions budgétaires.

Le résultat comptable de l'exercice 2020 s'élève à **2 108 444 €**. Les principales caractéristiques des charges et des produits sont développées ci-dessous.

La réalisation des charges de l'exercice : 19 403 874 € (90 % du budget)

Les charges de l'exercice sont constituées de budgets courants relatifs au fonctionnement de l'office, de dépenses exceptionnelles et de charges calculées et réglementées.

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20210628-CA-2021-07-Df
Date de récépissé : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

	Budget 2020	Réalisations 2020	Ecart Budget / réalisation 2020	% de réalisation 2020
Charges d'exploitation				
Achats	1 213 050 €	1 006 702 €	206 348 €	83%
Variation de stocks (destockage)	0 €	0 €	0 €	-%
Services extérieurs	2 695 000 €	2 269 246 €	425 754 €	84%
Dépenses de gros entretien	2 213 900 €	1 069 295 €	1 144 605 €	48%
Autres services extérieurs	717 900 €	572 690 €	145 210 €	80%
Impôts, taxes et versements assimilés	875 700 €	842 696 €	33 004 €	96%
Taxe foncière	2 011 000 €	1 946 333 €	64 667 €	97%
Charges de personnel	2 649 300 €	2 585 372 €	63 928 €	98%
Autres charges de gestion courante	1 500 €	3 €	1 497 €	0%
Pertes sur créances irrécouvrables	185 000 €	255 814 €	-70 814 €	138%
Charges financières	1 421 500 €	1 240 120 €	181 380 €	87%
Charges exceptionnelles	350 300 €	119 224 €	231 076 €	34%
VNC des éléments sortis de l'actif immobilisé	162 800 €	106 466 €	56 334 €	65%
Dotations aux amortissements, dépréc. / prov.	7 119 200 €	7 102 100 €	17 100 €	100%
Provision pour gros entretien	39 000 €	287 812 €	-248 812 €	738%
Impôt sur les bénéfices	5 000 €	0 €	5 000 €	0%
Production stockée (destockage)	0 €	0 €	0 €	-
	21 660 150 €	19 403 874 €	2 256 276 €	90%

Les achats comprennent les dépenses de fourniture d'énergie (électricité, gaz, eau), de l'atelier et administratives. Celles-ci sont globalement bien maîtrisées et restent inférieures aux prévisions budgétaires annuelles (réalisation 83 %).

Les services extérieurs sont constitués principalement, des contrats et des interventions relatives à l'entretien du patrimoine (nettoyage des logements, chauffage, espaces verts, ascenseurs, réparations et remises en état des logements, ...). Ils comprennent également les postes de maintenance informatique et d'assurances, relativement bien évalués au budget d'une année sur l'autre.

Les dépenses de gros entretien, réalisées à hauteur de 1 069 295 € (soit 48 % du budget), comprennent une enveloppe de travaux programmés, dans le cadre du plan pluriannuel d'entretien voté par le Conseil d'Administration, et une part non programmée (contrats chaudières, chaufferies, VMC, travaux d'adaptation « handicaps », travaux imprévus sur les terrasses/voirie/remplacements de ballons d'eau chaude, ...).

Les autres services extérieurs, d'un montant de 572 690 € (soit 80 % du budget), intègrent les frais de gestion (honoraires, insertions, relations publiques, locations, frais postaux, cotisations CGLLS).

Les impôts, taxes et versements assimilés comptabilisent les taxes liées aux rémunérations du personnel pour 228 538 €, la taxe d'enlèvement des ordures ménagères récupérée auprès des locataires pour 597 434 € et des taxes diverses (ANCOLS, Taxe sur véhicules de société, TVA non récupérable) pour 8 302 €. La taxe foncière s'élève à 1 946 333 €. Il n'y pas d'écart significatif constaté avec le budget primitif qui prévoit par prudence une augmentation de la fiscalité locale plus importante.

Les charges de personnel ont été correctement évaluées avec une réalisation à hauteur de 2 585 372 €, soit 98 % du budget, hors remboursements des indemnités journalières suite à congés maladie.

Les pertes sur créances irrécouvrables retracent les abandons de dette de loyers pour 255 814 €, soit validés par le Conseil d'Administration (179 894 €), soit du fait d'une décision de justice (75 920 €) dans le cadre des procédures de rétablissements personnels.

La réalisation des charges financières à hauteur de 87 % de la prévision budgétaire comprend les intérêts des emprunts immobiliers (1 225 365 €) et les autres intérêts, y compris les intérêts des lignes de trésorerie (14 755 €).

Accuse de réception en préfecture
049-274900026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de réception préfecture : 02/07/2021

Les charges exceptionnelles sont réalisées à hauteur de 119 224 € à fin 2020. Elles se composent des sinistres sur le patrimoine pour 79 652 € et de charges diverses (retraitements de charges sur exercices antérieurs, subventions accordées, frais de relogement).

Les valeurs nettes comptables constatées pour 106 466 € sont la conséquence des cessions réalisées courant 2020 (vente de 4 logements, de 2 terrains), des composants sortis de l'actif à la suite des réhabilitations, des démolitions et des mises au rebut d'immobilisations.

Les dotations aux amortissements et aux provisions sont comptabilisées pour un montant de 7 102 100 €. Les amortissements représentent 6 893 501 € et intègrent les nouveaux patrimoines mis en service en 2020. Par ailleurs, les provisions comprennent une évaluation des dépréciations éventuelles du patrimoine et des risques inhérents à notre activité (créances locataires douteuses).

L'actualisation du plan pluriannuel de gros entretien à fin 2020 engendre la constatation d'une **provision supplémentaire pour gros entretien** de 287 812 € en charges. Cette provision est destinée à la couverture du plan de travaux pour les années 2021 à 2024.

La réalisation des charges récupérables auprès des locataires représentent 3 124 077 €. Ces charges sont incluses dans les différents postes ci-dessus (fourniture d'énergie, contrats d'entretien courant, prestations confiées en sous-traitance « chauffage, nettoyage, ascenseurs, espaces verts », taxe d'enlèvement des ordures ménagères et charges de personnels récupérables).

Enfin, le budget 2020 alloué par prudence à **l'impôt sur les sociétés** pour 5 000 € n'a pas été réalisé. En effet, l'activité taxable, constituée par les produits et charges des locaux d'activité, des logements non conventionnés et des ventes hors logements sociaux, présente un résultat fiscal de 16 037 €. Cependant après application des déficits antérieurs, ce résultat n'est pas soumis à impôt.

La réalisation des produits de l'exercice : 21 512 318 € (98 % du budget)

Les produits de l'exercice comptabilisent essentiellement les loyers et leurs annexes, des recettes exceptionnelles tirées de la vente de patrimoine et des recettes calculées et réglementées.

	Budget 2020	Réalisations 2020	Ecart Budget / réalisation 2020	% de réalisation 2020
Produits d'exploitation				
Loyers	14 570 050 €	14 329 552 €	240 498 €	98%
Récupération de charges locatives	3 262 200 €	2 888 644 €	373 556 €	89%
Autres produits des activités	239 300 €	228 700 €	10 600 €	96%
Production stockée (stockage)	0 €	0 €	0 €	-
Production immobilisée	150 000 €	218 596 €	-68 596 €	146%
Subventions d'exploitation	36 000 €	7 236 €	28 764 €	20%
Autres produits de gestion courante	94 400 €	300 757 €	-206 357 €	319%
Produits financiers	89 300 €	129 513 €	-40 213 €	145%
Produits exceptionnels	1 947 100 €	2 128 357 €	-181 257 €	109%
Produits des cessions d'éléments d'actif	311 000 €	326 701 €	-15 701 €	105%
Reprise sur amortissements, dépréc. / prov.	295 800 €	622 262 €	-326 462 €	210%
Provision pour gros entretien	940 000 €	219 745 €	720 255 €	23%
Transfert de charges	45 300 €	112 253 €	-66 953 €	248%
Variation de stocks (stockage)	0 €	0 €	0 €	-
	21 980 450 €	21 512 318 €	468 132 €	98%
Excédent (déficit)	320 300 €	2 108 444 €	-1 788 144 €	68%

Les recettes de loyers s'élevant à 14 329 552 € sont légèrement inférieures au budget prévu de 14 570 050 €. Elles tiennent compte de la Réduction de Loyer de Solidarité d'un montant de 892 226 €. Elles intègrent les loyers des dernières livraisons 2020 (44 logements : La Poterne et Résidence Epona à Saumur, La Marsonnière à Forges, Rue de Gaure à Varennes, Les Erables et Chemin des Treilles à Chacé, Les Plantes à St Cyr).

Accuse de réception en préfecture
049 27 49 00 26 - 20210628-GA-2821-07-DE
Date de dépôt en préfecture : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

La récupération des charges locatives est de 2 888 644 €, soit 89 % du budget primitif. La non-récupération à 100 % des charges récupérables, pour 235 434 €, provient des logements vacants, de l'évaluation forfaitaire des provisions réclamées aux locataires de la résidence Rabelais et de l'incidence des locaux improductifs de revenus (I.D.R.). Les travaux de réhabilitation, les démolitions et les ventes génèrent également de la vacance dite « technique » qui peut influencer ce résultat.

Les produits des activités annexes, réalisés à hauteur de 228 700 € au 31/12/20, comprennent les locations diverses (mobiliers étudiants, jardins, celliers).

La production immobilisée d'un montant de 218 596 € est la conséquence de la valorisation des conduites d'opérations internes dans les opérations d'investissement.

Les subventions d'exploitation enregistrent les financements C.G.L.L.S à recevoir concernant un poste dédié au P.R.U à l'Office, dans le cadre du renouvellement urbain (coordination interne des démolitions pour l'année 2020 : 7 236 €).

Les autres produits de gestion courante, d'un montant de 300 757 €, comptabilisent essentiellement la vente des certificats d'économie d'énergie.

Les revenus provenant des produits financiers s'élèvent à 129 513 € pour un budget primitif de 89 300 € (145 %). Ils proviennent de la trésorerie long terme placée sur des comptes à terme et des livrets réglementés.

Les produits exceptionnels sont réalisés à hauteur de 2 128 357 € à fin décembre 2020, soit 109 % du budget. Ils sont composés des subventions d'investissement reprises au compte de résultat (967 103 €), de dégrèvements de taxe foncière (dont travaux d'économie d'énergie et d'accessibilité) pour 1 015 535 €, de subventions pour démolitions pour 27 993 € et de produits divers (retraitements de produits sur exercices antérieurs, indemnités d'assurance suite sinistres, pénalités perçues sur marchés, recouvrements sur non-valeurs, ...).

Les recettes provenant de la vente de patrimoine sont comptabilisées à hauteur de 326 701 € (105 % du budget, vente de 4 logements, d'1 terrain).

Les reprises sur provisions sont comptabilisées pour un montant de 622 262 € (soit 210 % du budget 2020). Ces provisions sont reprises en fonction de la survenance ou de la disparition des risques inhérents à notre activité et de l'évaluation des dépréciations éventuelles du patrimoine. Ce poste intègre particulièrement la reprise sur provision pour créances douteuses (238 086 €) destinée à la couverture des abandons de dette de loyers et des dettes de loyers effacés par un jugement du tribunal.

La reprise sur provision pour gros entretien est de 219 745 € en 2020 (23 % du budget). Elle couvre l'intégralité des travaux de gros entretien programmé de l'exercice et permet le recalage de la provision en fin d'exercice selon les modifications intervenues dans le plan d'entretien. La faible réalisation de ce poste s'explique par le décalage de lancement des programmes de réhabilitation concernés (Violettes anciennes, Gay Lussac, Roi René notamment) et par un reclassement en investissement des travaux de ravalement en isolation par l'extérieur sur Jehan Alain.

Les transferts de charges (112 253 €) comptabilisent les remboursements sur salaires (essentiellement indemnités journalières) perçus au titre des absences pour maladies et maternités, la participation aux formations d'organismes extérieurs, la valorisation des avantages en nature du personnel (contrebalance les avantages en nature comptabilisés en charges de personnel) et les frais de poursuite dans le cadre du recouvrement des loyers.

L'exécution du budget d'investissement 2020 (tableau emplois-ressources)

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

Les emplois, constitués principalement des dépenses d'investissement et de remboursement de la dette, s'élèvent à 14 562 794 € tandis que les ressources, composées de la capacité d'autofinancement, des cessions de logements et des encaissements de subventions et d'emprunt, sont de 15 551 967 €.

La réalisation des emplois : 14 562 794 € (64 % du budget)

	Budget 2020	Réalisations 2020	Ecart Budget / réalisation 2020	% de réalisation 2020
Emplois				
Insuffisance d'autofinancement	0 €	0 €	0 €	-
Acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé	18 235 600 €	9 963 060 €	8 272 540 €	55%
Réduction de capitaux propres	0 €	4 525 €	-4 525 €	-
Remboursement des dettes financières	4 637 500 €	4 595 209 €	42 291 €	99%
	22 873 100 €	14 562 794 €	8 310 306 €	64%

Les réalisations budgétaires significatives se décomposent de la manière suivante :

Les acquisitions d'éléments de l'actif immobilisé de 9 963 060 €, retracent les dépenses d'investissement incorporelles (5 663 €) et corporelles (9 957 397 €).

Les immobilisations incorporelles sont constituées des acquisitions de logiciels ou de licences informatiques.

Les immobilisations corporelles comprennent :

d'une part les investissements locatifs comme les programmes neufs (la Marsonnière à Forges, La Jouannerie à Vivy, Les Erables à Chacé, Villa Plaisance 2, VEFA Résidence du Thouet, VEFA Les Plantes à St Cyr, extension MAS des Romans 2, Ehpad Croix Verte, Ehpad les Aubrières, construction rue Bouju, VEFA Les Lavandières à Gennes, VEFA Hameau des Hautes Vignes à St Hilaire, reconstruction Cité Penot), les Acquisitions-amélioration (Le Presbytère à Villebernier, ex école Marcel Pagnol, 30 rue Dacier); ainsi que les programmes de réhabilitations (Clair Soleil, les Violettes anciennes, Millocheau, Jehan Alain, Pavillons DBF...)

et d'autre part les investissements de structure (mobilier, matériel de transport, informatique, outillage).

L'écart entre le réalisé et le budgété provient principalement du décalage de la programmation de certains travaux dans le temps. L'épidémie de COVID 19 a joué un rôle important dans le retard des chantiers. Les délais relatifs aux aléas de chantier, à la procédure des marchés publics et aux décisions de financement sont également difficiles à maîtriser.

Le remboursement des dettes financières d'un montant de 4 595 209 € (99 % du budget) comprend :

- Le remboursement en capital des emprunts au titre des échéances pour 4 531 283 €,
- Un remboursement anticipé pour un montant de 63 926 €.

La réalisation des ressources : (67 % du budget)

La réalisation des ressources inscrites au budget 2020 est de 15 551 967 € sur un budget global de 23 354 300 €, soit un taux d'exécution de 67 %.

	Budget 2020	Réalisations 2020	Ecart Budget / réalisation 2020	% de réalisation 2020
Ressources				
Capacité d'autofinancement	5 127 400 €	7 469 010 €	-2341 610 €	146%
Cessions ou réduction d'éléments de l'actif	311 000 €	326 701 €	-15 701 €	105%
Cessions d'autres immobilisations financières	0 €	0 €	0 €	
Augmentation de capitaux propres (subventions)	1 552 800 €	820 406 €	732 394 €	53%
Augmentation des dettes financières	16 363 100 €	6 935 850 €	9 427 250 €	42%
	23 354 300 €	15 551 967 €	7 802 333 €	67%
Apport (prélèvement) sur fonds de roulement	481 200 €	989 174 €	-507 974 €	206%

Les réalisations budgétaires significatives se décomposent de la manière suivante :

Accuse de réception en préfecture
049-27490026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

La **capacité d'autofinancement (CAF)**, extraite du résultat d'exploitation pour 7 469 010 € (+ 2 341 610 € par rapport au budget), est reportée en ressources du tableau de financement. Elle mesure les ressources internes engendrées par l'activité de l'office et donc la capacité de celui-ci à s'autofinancer. Ces moyens issus de l'exploitation seront potentiellement disponibles pour contribuer au financement de l'investissement ou au remboursement des dettes antérieures. Elle constitue donc réellement une ressource d'investissement.

Les cessions ou réductions d'éléments de l'actif immobilisé retiennent la vente de patrimoine pour 326 701 €. Ces sommes sont en produits de l'exercice, et retraitées en ressources du tableau de financement.

L'augmentation des capitaux propres concerne les subventions d'investissement notifiées et/ou reçues au cours de l'exercice 2020 pour un montant de 820 406 € pour le financement des programmes neufs et de réhabilitation. Leur comptabilisation est réalisée à la réception de la Décision Attributive de Subvention modificative. L'office subit un décalage entre la réalisation des travaux et les attributions de subvention qui interviennent souvent en cours de chantier. L'écart constaté avec le budget est la conséquence du décalage d'opérations d'investissement prévues au budget ou des délais d'instruction des dossiers de subventions par les délégataires.

L'augmentation des dettes financières pour 6 935 850 € (réalisation budgétaire : 42 %) résulte de :

- La variation entre l'encaissement et le remboursement des dépôts de garantie des locataires pour 24 498€.
- La réalisation d'emprunts pour 6 911 352 €.

Les demandes de versements des emprunts sont réalisées en fonction :

- de l'avancement réel des travaux de construction et de réhabilitation
- des besoins de trésorerie
- de l'évolution des taux d'intérêts pour optimiser la charge financière de l'exercice pesant sur le résultat annuel

Au final, et d'un point de vue budgétaire, le tableau de financement emplois-ressources génère un **apport sur le fonds de roulement de 989 174 €** qui vient conforter les ressources long terme de l'office. Il est à noter que le calcul de l'apport en fond de roulement par la méthode de variation du BFR et de la trésorerie, réalisée dans les états réglementaires, laisse apparaître un apport de 989 K€.

b. Les soldes intermédiaires de gestion

La présentation de la formation du résultat par les soldes intermédiaires de gestion permet, grâce à un regroupement par nature d'activités des charges et des produits, d'analyser certains niveaux du résultat (résultat d'exploitation, résultat financier, résultat courant, résultat exceptionnel, résultat de l'exercice) et des niveaux intermédiaires comme la marge locative, la valeur ajoutée et l'excédent brut d'exploitation.

Les points significatifs de cette analyse :

Marge sur locatif

PRESENTATION DES ELEMENTS D'ANALYSE	2019		2020		Variation
	En €	En %	En €	En %	
Ensemble des loyers (compte 704)	14 418 829	100,00%	14 329 552	100,00%	-0,62%
Frais financiers - opérations locatives	-1 335 233	-9,26%	-1 166 305	-8,14%	-12,65%
Dotation amortissements - opérations locatives	-6 273 246	-43,51%	-6 247 826	-43,60%	-0,41%
Différence charges recup./provisions versées	-256 103	-1,78%	-235 434	-1,64%	-8,07%
Subventions d'exploitation + transfert subventions d'investissement au compte de résultat	1 003 530	6,96%	974 339	6,80%	-2,91%
MARGE SUR LOCATIF	7 557 776	52,42%	7 654 327	53,42%	1,28%

La **marge sur locatif** 2020 augmente légèrement par rapport à 2019 (variation +1.28 %).

Les recettes de loyers, impactées par l'impact croissant de la RLS, sont en **égère baisse (- 0.62 % par rapport à 2019)**.

Accuse de réception en préfecture
049-27490026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

Le poids de la vacance des logements anciens affecte durablement notre gestion et impacte nos marges financières. L'office détient 308 **logements vacants** à fin 2020, soit **8.15 % des logements locatifs sociaux** en gestion. L'évaluation de la vacance tient compte des pertes de loyers issues de la vacance technique (185 logements) pour cause de démolition, de travaux ou de vente en hausse sur 2020 (4.89 % contre 3.53 % en 2019) et pèse lourdement sur nos recettes locatives. La vacance structurelle de plus de 3 mois, est en baisse et atteint 1.83 % des logements en 2020 contre 2.06 % en 2019. Les 1.40 % restant constituent la vacance courante de moins de 3 mois.

Autre effet induit, la marge locative est également minorée par la perte de charges récupérables des logements et locaux d'activités vacants d'un montant de 235 434 € (-8 % par rapport à 2019).

Le poste frais financiers des opérations locatives connaît une baisse sensible (- 12.65 % par rapport à 2019) en raison d'une baisse des taux variables indicés inflation.

Valeur ajoutée après maintenance patrimoine - Excédent brut d'exploitation - Résultat d'exploitation - Résultat courant

PRESENTATION DES ELEMENTS D'ANALYSE	2019		2020		Variation
	En €	En %	En €	En %	
MARGE SUR LOCATIF	7 557 776	52,42%	7 654 327	53,42%	1,28%
Productions diverses et intérêts sur prêt accession	434 575	3,01%	447 297	3,12%	
Consommations de l'exercice en provenance de tiers	-1 455 882	-10,10%	-1 173 199	-8,19%	
Taxe foncière	-1 912 138	-13,26%	-1 961 228	-13,69%	
Entretien et réparations courants sur biens immobiliers	-873 602	-6,06%	-277 409	-1,94%	
Gros entretien sur biens immobiliers	-656 539	-4,55%	-1 069 295	-7,46%	
VALEUR AJOUTEE APRES MAINTENANCE PATRIMOINE	3 094 190	21,46%	3 620 492	25,27%	17,01%
Charges de personnel + taxes et versements assimilés sur rémunérations (Charges non récupérables)	-2 636 269	-18,28%	-2 702 020	-18,86%	
EXCEDENT BRUT D'EXPLOITATION	457 921	3,18%	918 471	6,41%	100,57%
Autres dotations Amortissements et provisions/charges exploitation + Pertes sur créances irrécouvrables	-1 416 755	-9,83%	-1 316 623	-9,19%	
Autres reprises sur provisions / Charges exploitation + Autres produits de gestion courante	1 411 338	9,79%	1 029 052	7,18%	
RESULTAT D'EXPLOITATION	452 504	3,14%	630 900	4,40%	39,42%
Autres charges financières	-80 515	-0,56%	-73 816	-0,52%	
Produits financiers	148 288	1,03%	129 513	0,90%	
RESULTAT COURANT	520 277	3,61%	686 598	4,79%	31,97%
Charges exceptionnelles	-446 151	-3,09%	-306 970	-2,14%	
Produits exceptionnels	1 828 192	12,68%	1 728 816	12,06%	
RESULTAT EXCEPTIONNEL	1 382 041	9,58%	1 421 846	9,92%	2,88%
Impôts sur les bénéfices		0,00%		0,00%	
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 902 318	13,19%	2 108 444	14,71%	10,84%

La valeur ajoutée d'un montant de **3 620 492 €** est en hausse par rapport à 2019 (+17 %).

L'excédent brut d'exploitation s'élève à **918 471 €** en 2020 (+460 550 € par rapport à 2019). Il comprend des charges de personnel maîtrisées et en très légère hausse par rapport à l'année passée

Le résultat d'exploitation 2020 est positif de **630 900 €** (+ 178 396 € par rapport à 2019). Il intègre les dotations et les reprises de provision (provision pour gros entretien recalée à fin 2020 pour couvrir les travaux 2021-2024, provisions pour créances douteuses, provisions pour risques et charges diverses).

Le résultat courant de 686 598 € intègre un résultat financier positif (+ 55 697 €). Ce dernier est composé en produits, de la rémunération de la trésorerie, et en charges, des intérêts des emprunts des opérations non locatives (siège social) et des intérêts des lignes de trésorerie mobilisées en 2020.

Le résultat de l'exercice est de **2 108 444 €**. Il inclut un résultat exceptionnel 2020 de 1 421 846 € comprenant les dégrèvements de taxe foncière reçus (1 015 535 €) ainsi que les subventions de démolition.

B) L'autofinancement

L'autofinancement (financement par ses propres ressources) est constitué de l'ensemble des ressources nettes dégagées chaque année par l'activité courante de l'office. Il permet d'analyser la capacité annuelle à renforcer le montant des capitaux propres via le résultat comptable, d'abonder la provision pour gros entretien et les autres provisions pour risques et charges. L'autofinancement est un meilleur indicateur économique que le résultat analysé ci-dessus qui est, pour les Offices, une notion essentiellement comptable, tributaire des choix de dotations et de reprises.

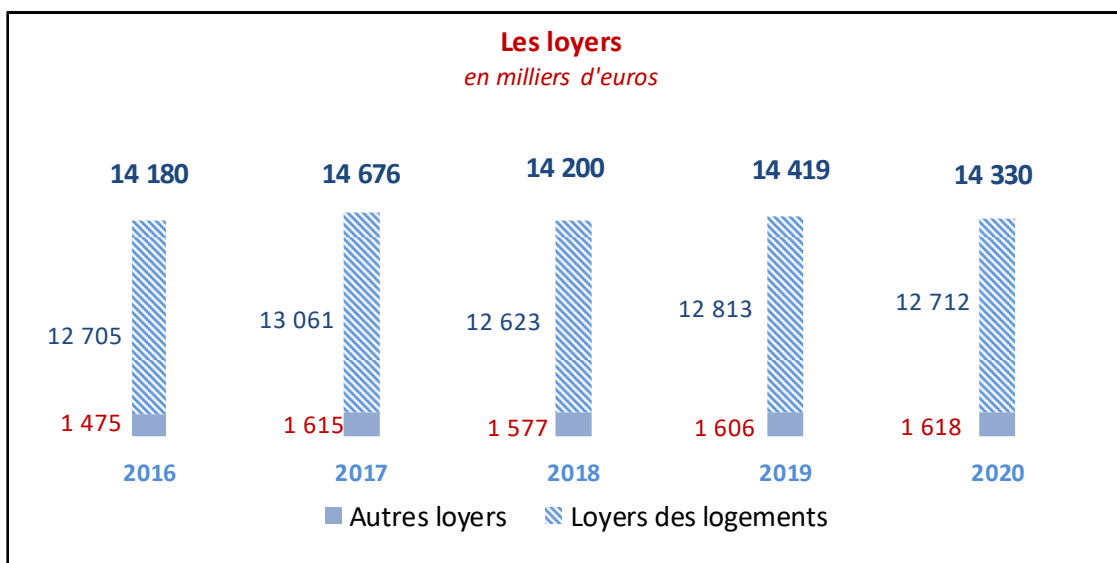
a. L'autofinancement de l'exploitation courante

L'autofinancement de l'exploitation courante mesure la performance de l'exploitation en comparant les principaux postes de recettes (location de logements, ...) aux grands postes de charges (annuités, taxes foncières, maintenance, ...). L'analyse exclut les charges et produits exceptionnels, telles les ventes de logements, et les produits et charges calculés (amortissement et provisions) qui n'ont pas un caractère de flux économique.

Les principaux postes de produits et de dépenses qui caractérisent l'exploitation sont les suivants :

Les produits locatifs

Il s'agit des loyers quittancés (incluant les suppléments de loyers) pour les logements et leurs locaux annexes, les commerces et les foyers.



Les manques à gagner des logements vacants ne sont pas pris en compte dans les produits. Ils apparaissent dans les pertes de loyers et de charges estimées par l'office.

Les loyers des logements

Le produit des loyers logements (conventionnés et non conventionnés, suppléments de loyers, indemnités d'occupation) diminue de 0.79% sur un an. Malgré les loyers des logements mis en service dans l'année, les augmentations liées à la politique des loyers et aux réhabilitations, et à l'évolution du patrimoine (achats, démolitions, cessions), cette baisse annuelle (- 101 milliers d'euros) s'explique par l'impact croissant de la RLS. Cette dernière s'élève à 892 milliers d'euros en 2020, soit + 39.5 % par rapport à 2019.

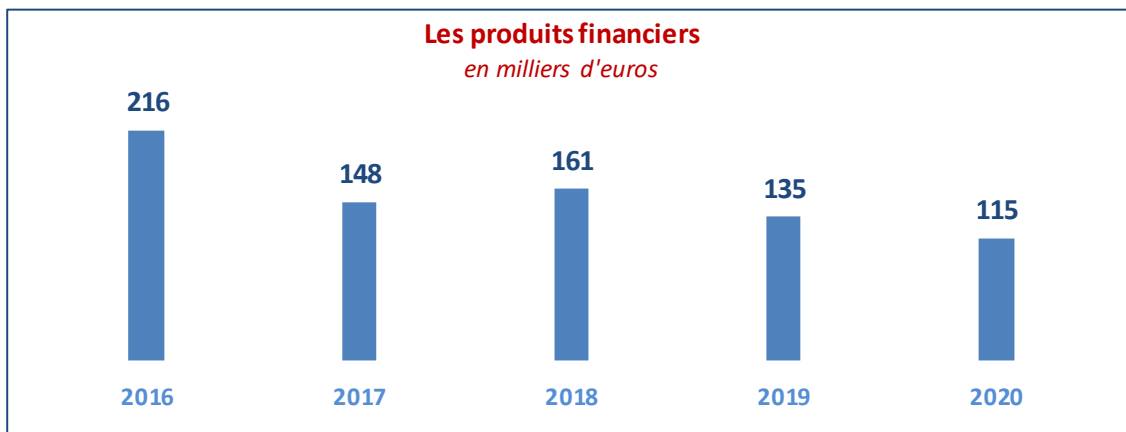
Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20210628-GA-2021-07-DE
Supplément de loyers : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

Les autres loyers

Les autres loyers augmentent par rapport à 2019 (+12 milliers d'euros). Ils regroupent les produits des bureaux, des locaux d'activité, des logements étudiants, des foyers-logements, de la maison d'accueil spécialisée des Romans, des garages et des commerces.

Les produits financiers

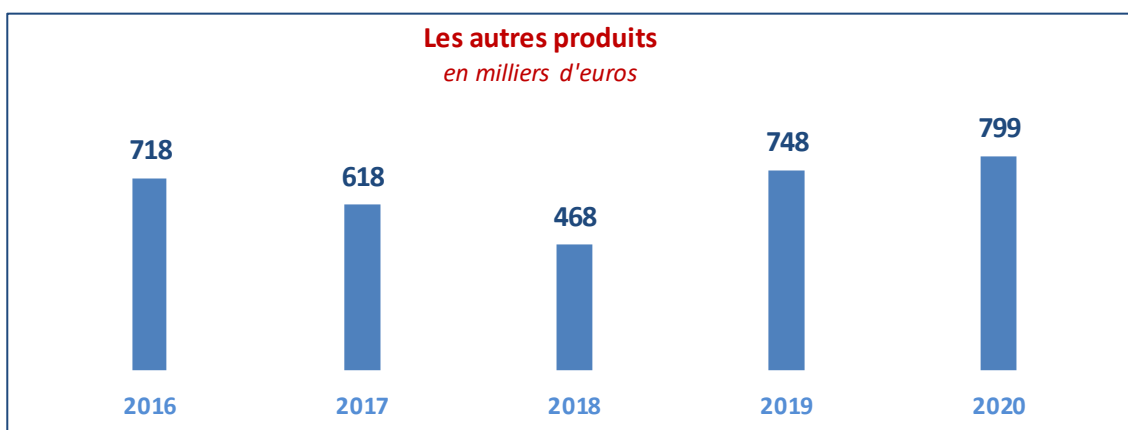
Il s'agit de l'ensemble des recettes financières procurées par les placements de la trésorerie, y compris le résultat net des cessions de valeurs mobilières, diminuées des intérêts des lignes de trésorerie.



Les produits financiers apportent une ressource d'exploitation de 115 milliers d'euros (0.8 % des loyers).

Les autres produits

Ces produits sont constitués principalement par les prestations de service, les subventions d'exploitation et les produits divers.



Les autres produits s'élèvent à 799 milliers d'euros en 2020 contre 748 milliers d'euros en 2019. Cette augmentation est essentiellement liée à la hausse des ventes de Certificats d'Economie d'Énergie.

En outre, les autres produits comprennent :

Les prestations de services

Les prestations de services, d'un montant de 8 milliers d'euros en 2020, comptabilisent d'une part des prestations de maîtrise d'ouvrage pour 5 milliers d'euros, et d'autre part la rémunération d'un mandat de gestion pour 3 milliers d'euros.

Les activités annexes

Les produits des activités annexes sont de 221 milliers d'euros en 2020. Ils comptabilisent les locations accessoires (jardins, mobiliers pour étudiants, celliers, salles de réunion, accès internet) aux logements.

La production immobilisée

La production immobilisée d'un montant de 219 milliers d'euros enregistre la valorisation des conduites d'opérations internes dans les opérations d'investissement. Les opérations de constructions neuves et de réhabilitations nécessitent la prise en compte en « travaux en cours » de ces prestations à la clôture de chaque exercice.

Les subventions d'exploitation

Les subventions d'exploitation perçues par l'office s'élèvent à 7 milliers d'euros. Elles ont pour origine la C.G.L.L.S qui finance un poste de l'Office dédié au PRU1 dans le cadre des opérations de démolitions des immeubles du Chemin Vert, et l'ANRU pour le diagnostic et l'analyse du potentiel de requalification de 17 groupes immobiliers dans le cadre du NPNRU.

Les autres produits de gestion courante

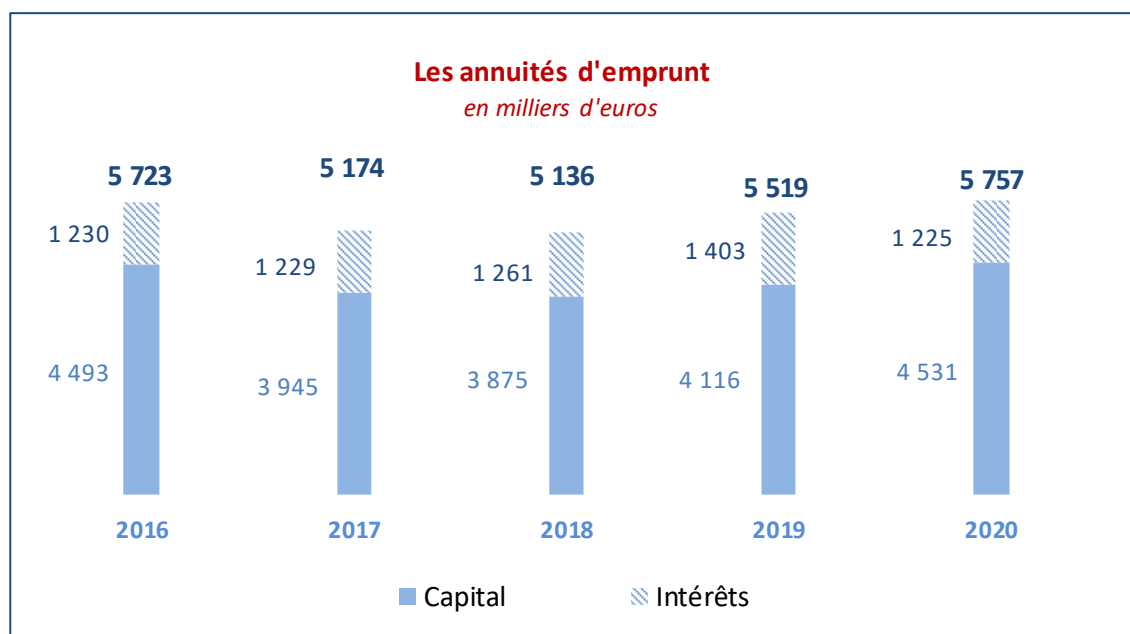
Les autres produits de gestion courante, d'un montant de 301 milliers d'euros, comprennent essentiellement les ventes de certificat d'économie d'énergie.

Les transferts de charges divers

Les transferts de charges divers, d'un montant de 43 milliers d'euros, comptabilisent les remboursements de frais de poursuite.

Les annuités d'emprunts

C'est la somme des remboursements en capital des emprunts locatifs (opérations neuves, en acquisition-amélioration, en réhabilitation), structure, non affectés et autres, hors remboursements anticipés, et des intérêts des mêmes emprunts. C'est le poste de dépenses le plus important.

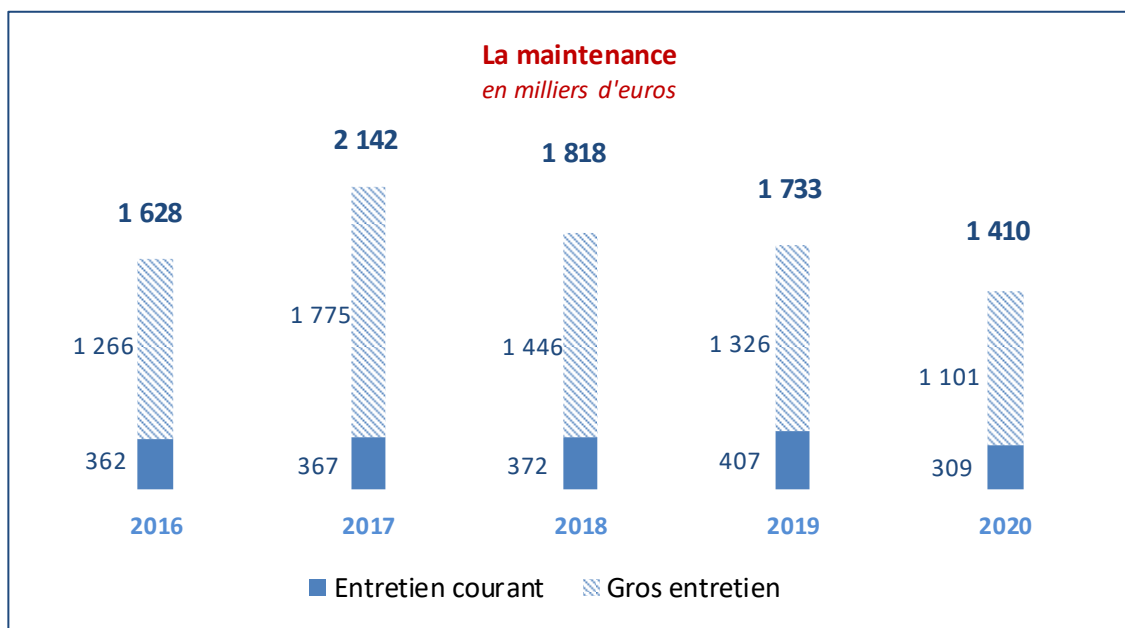


Les annuités d'emprunt se sont élevées à 5 757 milliers d'euros en 2020. Elles augmentent de 238 milliers d'euros et représentent 40.2 % des loyers contre 38.3 % en 2019.

La maintenance

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

C'est la somme des dépenses non récupérables d'entretien courant et de gros entretien. On y intègre, la valorisation de la régie de travaux de l'office (frais de personnel + consommations).



En 2020, à la demande du commissaire aux comptes, les dépenses de remise en état et embellissements des logements, après état des lieux sortant, ont été comptabilisées en dépenses de gros entretien. Afin de pouvoir comparer ce poste aux années précédentes, ces dépenses ont également été retraitées en gros entretien de 2016 à 2019.

L'entretien courant

En 2020, l'entretien courant a porté sur 309 milliers d'euros, soit 78 € par logement et a représenté 2.2 % des loyers. La baisse de ce poste de l'ordre de 98 milliers d'euros par rapport à 2019 est essentiellement liée à la crise sanitaire et la baisse de la rotation des logements.

Le gros entretien

Les dépenses de gros entretien s'élèvent à 1 101 milliers d'euros en 2020 (278 € par logement et une part des loyers de 7.68 %) contre 1 326 milliers d'euros en 2019. En effet, les choix techniques réalisés sur certains travaux d'amélioration, comme pour les adaptations handicap, ont permis de réaliser ces dépenses en investissement plutôt qu'en gros entretien. Parallèlement le GE programmé en accompagnement des réhabilitations a été limité suite à des décalages dans le lancement d'opérations.

Le gros entretien comprend également une part non programmée destinée à couvrir les travaux imprévus (réparation voiries, fuite en terrasses, ...), les travaux de remise en état des logements suite à état des lieux sortant, les travaux d'adaptation pour les personnes en situation de handicap ou à mobilité réduite et les travaux de maintenance des appareils de chauffage et de ventilation (chaudières, VMC, ...) évoluant en fonction du patrimoine.

La régie de travaux

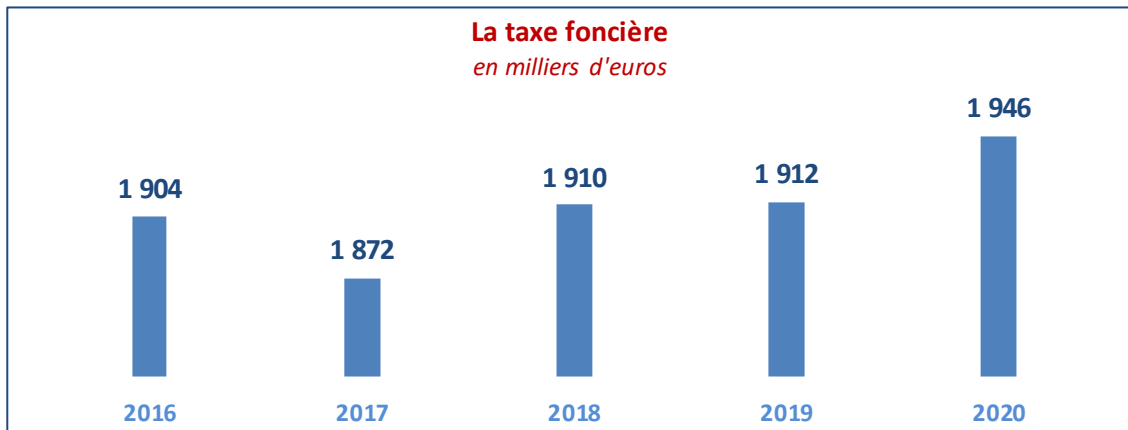
La régie de l'office a réalisé 4.5 % de l'ensemble des travaux de maintenance : 64 milliers d'euros, soit 16.09 € par logement.

L'activité de la régie d'entretien consiste en la réalisation de travaux planifiés sur le patrimoine (peintures des parties communes, menuiserie / vitrerie, plomberie sanitaire) qui peuvent fluctuer d'une année à l'autre selon les besoins recensés.

La taxe foncière

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

La taxe foncière sur les propriétés bâties (TFPB) s'élève à 1 946 milliers d'euros en 2020, contre 1 912 milliers d'euros en 2019, après minoration des 310 milliers d'euros d'abattements de 30 % pour les logements situés dans le quartier prioritaire (NQPV).

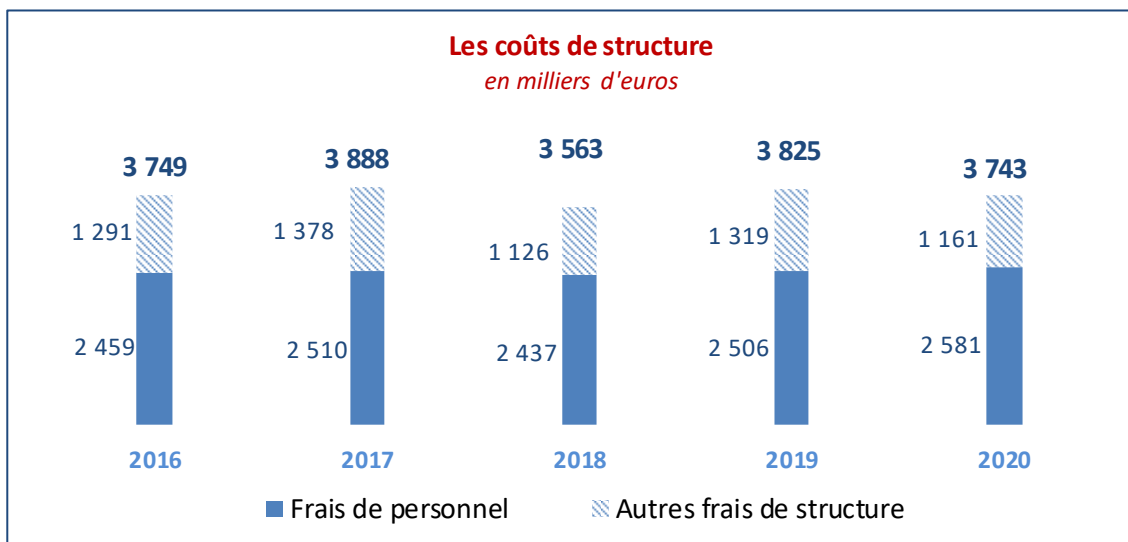


L'augmentation entre les 2 exercices est principalement due aux fins d'exonérations (80 logements).

Le nombre de logement soumis à la taxe foncière est de **3319 logements au 31/12/20**, soit **83.8 % du parc immobilier**. L'ensemble des logements ne sont pas imposés car l'office bénéficie d'une exonération longue durée pour 643 logements, y compris équivalents foyers-logements (exonération de 15 ou 25 ans pour la construction de logements sociaux).

Les coûts de structure non récupérables

Les coûts de structure regroupent les dépenses de personnel et les autres dépenses d'exploitation non récupérables.



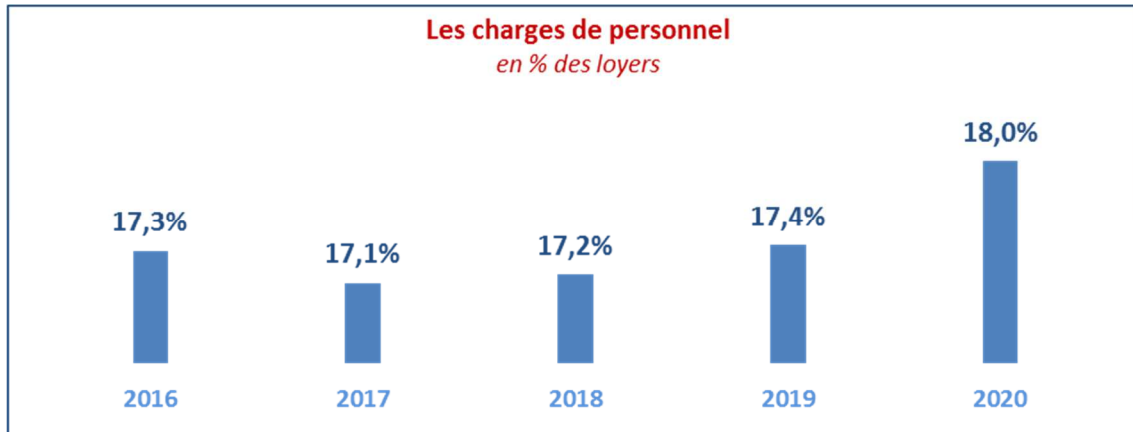
Les coûts de structure représentent 3 743 milliers d'euros en 2020, soit 945 € par logement et 26.12 % des loyers. Rapportés au nombre de logement, ils diminuent de 4.55 % par rapport à 2019.

Les charges de personnel

Les dépenses de personnel non récupérables, déduction faite des charges afférentes aux ouvriers de la régie, retraitées en maintenance du patrimoine (méthode D.I.S. de la Fédération des offices), ont augmenté de 75 milliers d'€ en 2020 par rapport à 2019, soit une hausse de 2,98 %.

En intégrant les dépenses de personnel intérimaire imputées dans le chapitre 62, l'évolution entre les 2 exercices se limite à 2.52 %.

En 2020, Saumur Habitat a rémunéré 66.09 salariés en équivalent temps plein au lieu de 65 en 2019. A noter qu'en 2019 Saumur Habitat a eu recours à des intérimaires représentant 0,31 ETP (0 ETP en 2020)



Rapportées aux loyers quittancés dans l'année 2020, les charges de personnel exprimées en % des loyers (hors personnel intérimaire), connaissent une légère hausse pour atteindre 18 %, proches du niveau national médian (17.6 %).

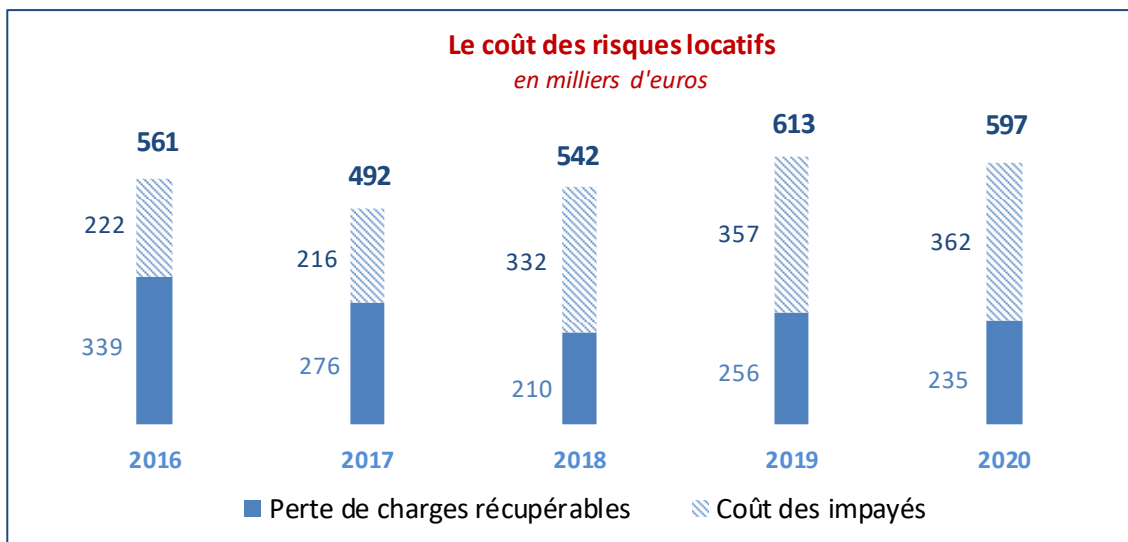
Les autres charges de structure non récupérables

Les autres charges de structure sont constituées des frais de fonctionnement courant qui s'élèvent à 1 161 millions d'euros pour l'exercice 2020 contre 1 319 millions d'euros en 2019 (maintenance des bureaux, de l'informatique, achats et petits matériels et fournitures de bureau, primes d'assurance, honoraires, prestations externes, ...).

Leur niveau diminue de 11.91 % en 2020 par rapport à 2019 (- 158 millions d'euros) en raison principalement de la baisse des taxes C.G.L.L.S. (- 109 millions d'euros).

Les risques locatifs

Les charges de l'autofinancement d'exploitation tiennent compte des risques locatifs inhérents à l'activité : les pertes de charges récupérables dues à la vacance et le coût des impayés.



La perte de charges récupérables due à la vacance

Les pertes de charges dues aux logements et autres locaux vacants portent sur 235 millions d'euros en 2020, soit 1,64 % des loyers.

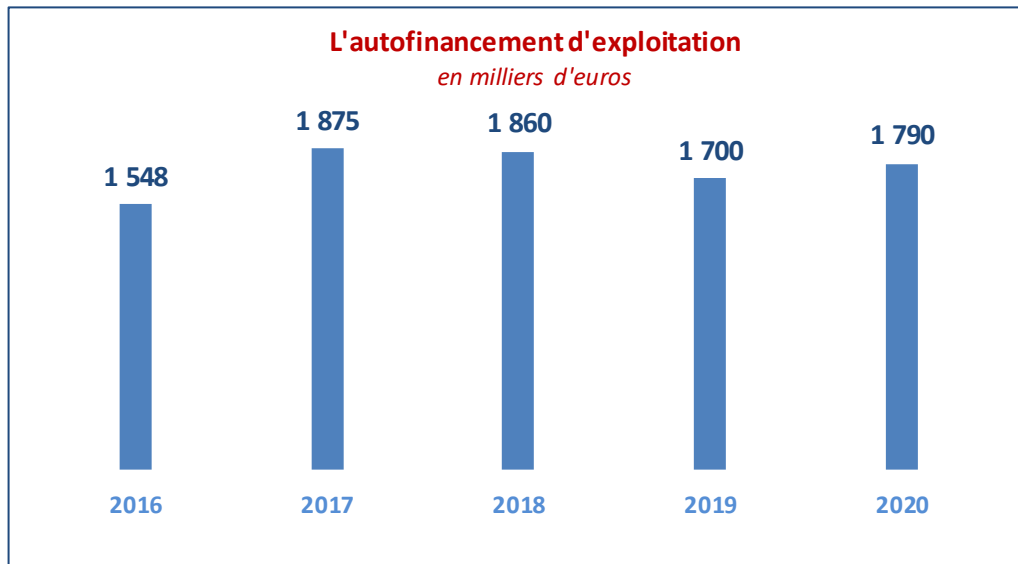
Les impayés locatifs

Le coût annuel des impayés de loyers est estimé en additionnant abandons de créances locatives (admissions en non-valeurs votées par le Conseil d'administration et créances effacées par le juge) et dotations aux provisions pour créances douteuses, diminuées des reprises à ces mêmes provisions. Il représente 2.5 % des loyers. Les niveaux atteints sont supérieurs aux ratios médians (1,4 % en 2019) et sont à surveiller tout particulièrement dans les prochaines années. La hausse de ce coût est principalement due à l'augmentation de la provision aux créances douteuses.

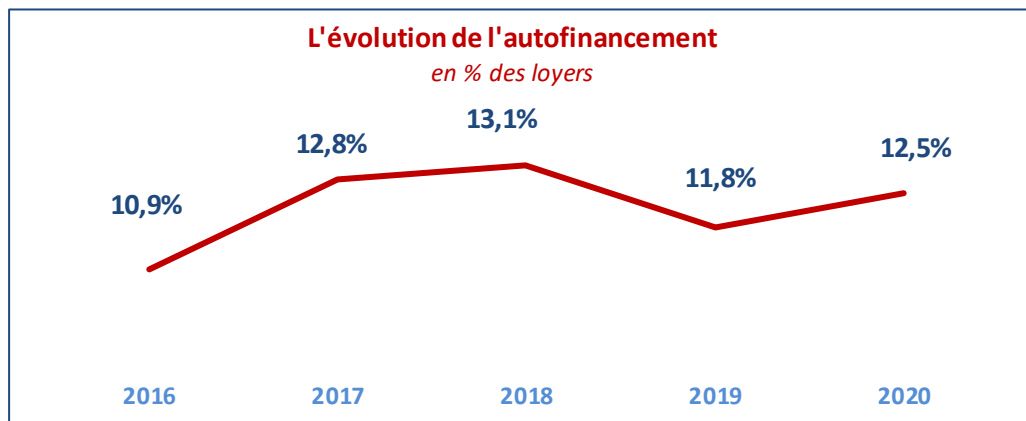
Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de réception en préfecture : 02/07/2021

Le résultat d'exploitation

La différence entre les produits et les dépenses d'exploitation exposés ci-dessus aboutit à la formation de l'autofinancement d'exploitation pour l'année 2020 :



Celui-ci s'établit à **1 790 milliers d'euros** pour l'exercice 2020. Il augmente de 90 milliers d'euros par rapport à 2019.



Ramené en pourcentage des loyers, **l'autofinancement d'exploitation (12.5 % des loyers)** est supérieur à la médiane nationale de 9 % observée pour 2019.

b. De la capacité d'autofinancement à l'autofinancement net

La capacité d'autofinancement comprend, en plus des éléments courants analysés précédemment, des éléments financiers et des éléments exceptionnels. Elle représente le flux financier qui reste à disposition de l'office lorsque celui-ci a soustrait de ses produits encaissables toutes ses charges décaissables, avant prise en compte du remboursement des emprunts locatifs.

Partant de la capacité d'autofinancement, l'autofinancement net HLM est ensuite calculé en tenant compte :

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

- des remboursements du capital des emprunts locatifs effectués au cours de l'exercice
- de la dotation aux amortissements des charges différées : intérêts compensateurs. A noter l'extinction des intérêts compensateurs adossés à la dette Caisse des Dépôts et Consignations pour Saumur habitat depuis fin 2013.
- De l'éventuelle variation des intérêts compensateurs : nulle pour l'office.

L'autofinancement net de l'exercice présente donc une signification financière réelle dans la mesure où il correspond à une augmentation des ressources de l'office générées par **l'exploitation courante, financière et exceptionnelle**.

L'autofinancement net de Saumur Habitat, dont le calcul est présenté ci-dessous à partir du résultat de l'exercice et de la capacité d'autofinancement, s'élève à **3 227 milliers d'euros pour l'exercice 2020** contre 3 324 milliers d'euros en 2019.

	2018	2019	2020
RESULTAT DE L'EXERCICE	1 091 540 €	1 902 318 €	2 108 444 €
+ Dotations aux amortissements, aux dépréciations et aux provisions (c/68)	8 242 610 €	7 506 614 €	7 389 912 €
- Reprises sur amortissements, aux dépréciations et provisions (c/78)	-1 249 539 €	-1 099 408 €	-842 007 €
+ Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés, démolis, remplacés (c/675)	259 941 €	338 644 €	106 466 €
- Produits des cessions d'éléments d'actifs (c/775)	-290 002 €	-528 300 €	-326 701 €
- Quote-part des subventions d'investissement virée au résultat de l'exercice (c/777)	-1 163 102 €	-967 971 €	-967 103 €
CAPACITE D'AUTOFINANCEMENT (PCG.)	6 891 449 €	7 151 896 €	7 469 010 €
- Remboursements emprunts locatifs (1) :			
- Etat du passif code 2.21 "Opérations locatives - financements définitifs"	-3 551 848 €	-3 782 770 €	-4 196 393 €
- Etat du passif code 2.22 "Opérations locatives cédées ou démolies - financements définitifs"	-39 366 €	-45 362 €	-45 994 €
+ ou -Variations intérêts compensateurs ou différés (c/16883) (1)			
- Dotations aux amortissements des charges intérêts compensateurs à répartir (c/6863)	0 €	0 €	0 €
AUTOFINANCEMENT NET HLM	3 300 235 €	3 323 764 €	3 226 624 €

(1) Hors remboursements anticipés (Annexe VIII-Fiche 1- code 2.21 colonne 10).

Le niveau de la capacité d'autofinancement de l'office (7 469 milliers d'euros) permet de couvrir le remboursement des emprunts locatifs.

L'autofinancement net de 3 227 milliers d'euros qui s'en dégage peut ainsi :

- assurer le renouvellement des immobilisations locatives et de structure par le biais de dotations aux amortissements
- faire face aux risques éventuels et charges futures par le biais de dotations aux provisions
- permettre de poursuivre l'expansion de l'office par le biais du résultat de l'exercice

Le ratio d'autofinancement net :

Une règle de gestion pour apprécier la fragilité financière des offices

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

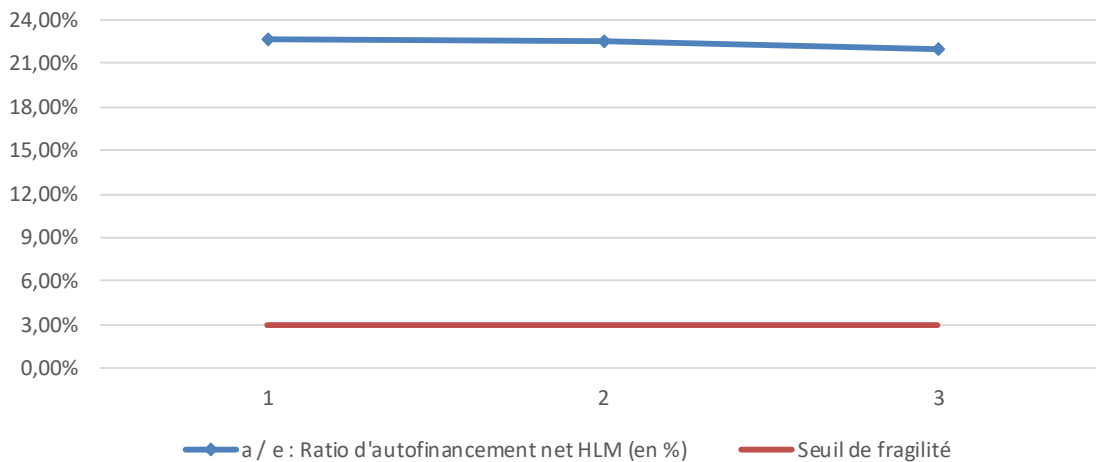
Le décret n°2014-1151 du 7 octobre 2014, met en place un dispositif de gestion prudentielle impliquant la gouvernance des organismes HLM en remplacement de la règle d'équilibre des amortissements techniques sur les amortissements financiers, supprimée à compter de 2015.

Cette règle consiste à calculer annuellement un **ratio d'autofinancement net HLM et à le comparer à un seuil de fragilité de 0 % sur l'exercice ou inférieur à 3 % sur 3 années consécutives**. En cas de résultat inférieur à ce seuil, le Directeur Général de l'organisme **présente au Conseil d'Administration une analyse des causes de cette dégradation** et, le cas échéant, propose des **axes d'amélioration de la situation financière** de l'organisme.

Le ratio correspond à l'autofinancement net HLM rapporté à la somme des produits financiers et des produits d'activité, à l'exception de la récupération des charges locatives :

	2018	2019	2020	
a) Autofinancement net HLM (tableau CAF - Annexe XIII) (1)	3 300 235 €	3 323 764 €	3 226 624 €	Moyenne des ratios des 3 derniers exercices
b) Total des produits financiers (comptes 76)	181 057 €	148 288 €	129 513 €	
c) Total des produits d'activité (comptes 70)	17 416 008 €	17 566 866 €	17 446 896 €	
d) Charges récupérées (comptes 703)	2 997 573 €	2 915 992 €	2 888 644 €	
e) (b+c-d) : Dénominateur du ratio d'autofinancement net HLM	14 599 491 €	14 799 162 €	14 687 766 €	
a / e : Ratio d'autofinancement net HLM (en %)	22,61%	22,46%	21,97%	22,34%
Seuil de fragilité	3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Evolution du ratio d'autofinancement net hlm



Le ratio d'autofinancement net est de 21.97 % pour l'exercice 2020 et de 22.34 % en moyenne sur les 3 dernières années.

Il convient de surveiller étroitement l'évolution de ce ratio étant donné l'enjeu que représente la maîtrise de la vacance du patrimoine de Saumur Habitat qui affecte la viabilité financière de l'organisme sur le long terme.

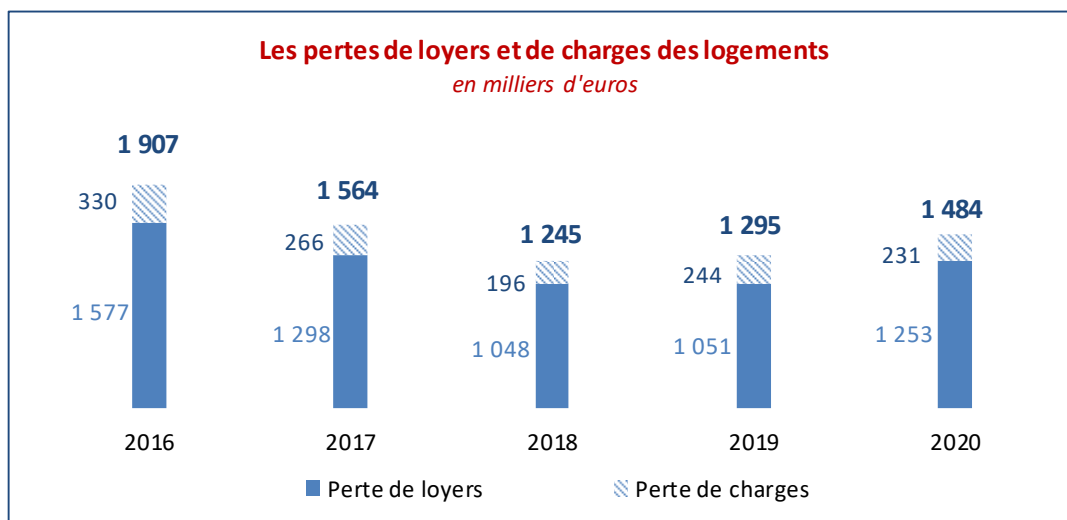
C) Evaluation de la perte financière due à la vacance des logements

Casusé de réception en préfecture
 049-274900026-20210628-CA-2021-07-DE
 Date de télétransmission : 02/07/2021
 Date de réception préfecture : 02/07/2021

L'office dénombre **308 logements vacants** au 31/12/20 dont 69 à plus de 3 mois (vacance structurelle) et 53 à moins de trois mois (vacance courante).

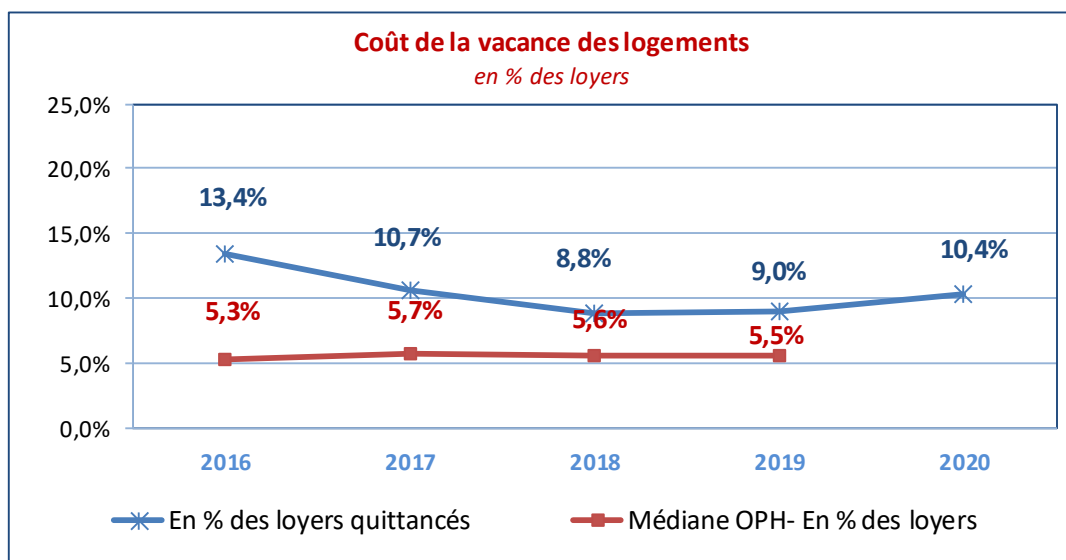
Les logements vacants pour des raisons techniques (démolitions, ventes, réhabilitations) sont considérés comme des vacants à part entière et donc intégrés aux logements vacants. Ils représentent **185 logements** à fin 2020 : ce sont essentiellement les logements "Penot", "Courtoison", "Jean de la Brète", 161-179 Docteur Schweitzer, Gay Lussac, et Bâtiment L en attente de déconstruction.

La perte financière due à la vacance des logements comprend la **perte de loyers et de charges récupérables**. Elle porte sur **1,29 millions d'euros pour l'exercice 2019** :



Comme le démontre l'évolution ci-dessus, le coût de la vacance connaît une détérioration en 2020.

Ces pertes de loyers et de charges représentent **10.4 % des loyers quittancés** en 2020.



Coût de la vacance des logements = pertes de loyers + charges

Le coût de la vacance de l'office, en baisse de 2016 à 2018, augmente de nouveau légèrement et atteint 10.4 % des loyers en 2020, au-dessus de la moyenne nationale (source DIS 2019 de la Fédération des offices) de 5,5 %.

III) L'ANALYSE DE LA STRUCTURE FINANCIERE (LE BILAN)

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

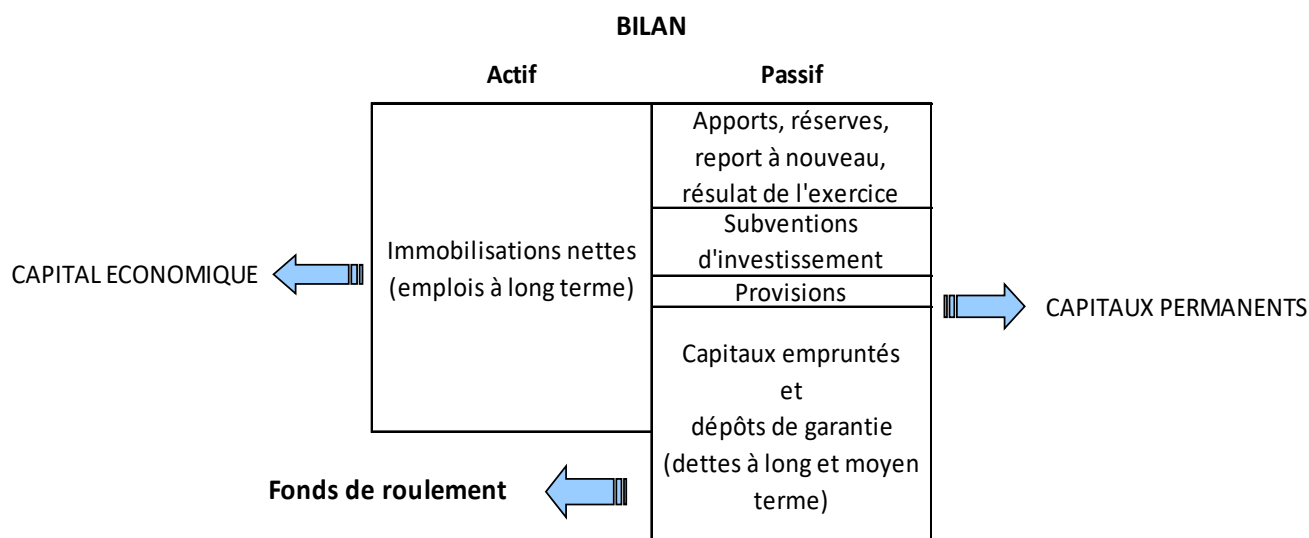
A) Le fonds de roulement et le potentiel financier

Le fonds de roulement est constitué au Bilan par l'excédent des capitaux permanents (ressources stables) sur les actifs stables (emplois stables). Il représente la marge de manœuvre permettant de financer les besoins de trésorerie tirés du cycle d'exploitation ou de nouvelles immobilisations.

Ce premier calcul permet d'effectuer l'analyse de la situation financière de l'Office, et notamment d'apprécier son potentiel financier (ou fonds propres disponibles).

Le potentiel financier s'obtient en retranchant du fonds de roulement les provisions pour risques et charges (dont provisions pour gros entretien) et les dépôts de garantie des locataires. Il constitue le reliquat de fonds propres et/ ou de ressources externes.

Il est rappelé qu'un fonds de roulement, voir un potentiel financier nul ou négatif sont souvent, en première analyse, l'indice d'une situation financière difficile.



Le détail des capitaux permanents et des immobilisations nettes, dont la différence conduit au fonds de roulement, permet une analyse plus fine du haut de bilan.

a. Les capitaux permanents

Les capitaux permanents sont constitués des capitaux propres, des provisions et des dettes financières.

Les capitaux propres

Les capitaux propres d'un montant de **61 millions d'euros** (59.1 millions d'euros en 2019) sont répartis entre les apports et réserves (41 millions d'euros) d'une part, les subventions d'investissement nettes (20 millions d'euros) d'autre part.

La variation de **+ 3.31 %** entre les deux années s'explique par :

- le résultat de l'exercice de 2.1 millions d'euros
- La diminution des subventions d'investissement nettes de 151 milliers d'euros

Le résultat comptable de l'exercice est affecté en réserves et/ou en report à nouveau dont voici l'évolution entre 2019 et 2020 :

Ventilation comptable du résultat après affectation du résultat

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception en préfecture : 02/07/2021

Année	Résultat de l'exercice	Résultat Cumulé à la fin de l'exercice	Ventilation comptable du Résultat Cumulé			
			Réserves diverses	Excédents d'Expl. affectés à l'investissement	Réserve plus values nettes / cessions immob.	Report à nouveau
31/12/2019	1 902 318 €	32 531 955 €	4 567 417 €	20 663 220 €	4 927 974 €	7 888 374 €
31/12/2020	2 108 444 €	34 640 398 €	4 567 417 €	21 798 384 €	5 238 421 €	8 551 206 €

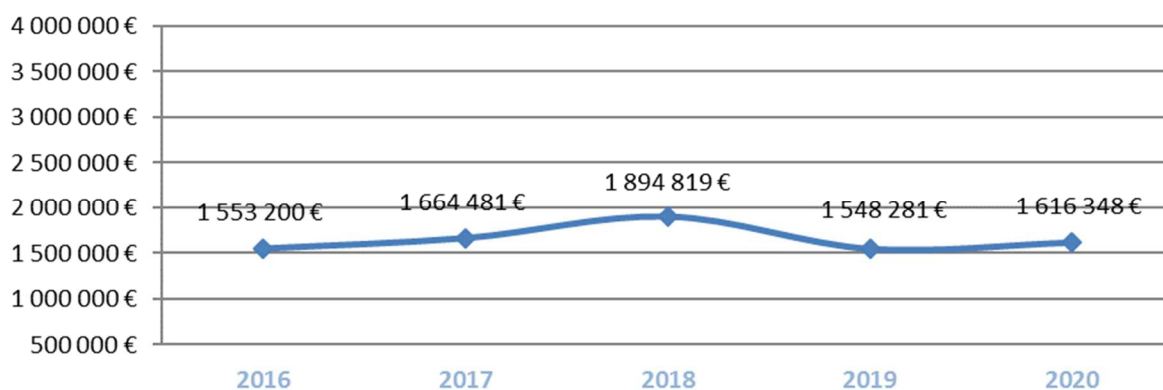
PM 2019 : 1 135 165 € affectation FP
310 447 € Affectation PI Values sur vente

Le compte report à nouveau atteint 8.55 millions d'euros à fin 2020. En effet, il est diminué du prélèvement de 1 135 milliers d'euros au profit du compte « Excédent d'exploitation affecté à l'investissement » pour solder les programmes de constructions et de réhabilitations (décisions du conseil d'administration), et il est augmenté partiellement du résultat annuel pour 1 798 K€. Le solde du résultat 2020 d'un montant de 310 milliers d'euros est affecté au compte de « Réserves des plus-values nettes sur cessions immobilières » conformément à la réglementation (il s'agit de la plus-value comptable constatée sur la vente de logements locatifs courant 2020).

Les provisions

Les provisions pour risques et charges s'élèvent à 2.54 millions d'euros à fin 2020 et sont en partie composées de la provision pour gros entretien (1,6 millions d'euros).

Evolution de la provision pour gros entretien (PGE) depuis 5 ans



La provision pour gros entretien est destinée à couvrir les futures dépenses visant à maintenir l'immobilisation en bon état de fonctionnement sans prolonger sa durée de vie. Ces dépenses sont prévues dans des plans pluriannuels de travaux élaborés en application de lois, de règlements ou de pratiques constantes de Saumur Habitat.

Le Conseil d'Administration arrête chaque année le montant de la provision pour gros entretien (P.G.E.) correspondant au montant des travaux identifiés dans ce plan, établi par immeuble ou groupes d'immeubles et par catégories de travaux.

Le recalage de la P.G.E au 31 décembre 2020 tient compte des ajustements effectués sur le plan pluriannuel d'entretien à la clôture de l'exercice :

Le montant provisionné, ajusté à la clôture de chaque exercice, est justifié par les coûts de ces programmes pluriannuels.

La provision est constatée à compter de l'exercice au titre duquel les dépenses de gros entretien sont programmées dans le plan pluriannuel. Le montant de provision constaté pour chaque programme correspond à une quote-part des dépenses futures rapportée linéairement à l'usage passé. La programmation de la provision gros entretien est effectuée sur quatre ans.

Eléments de réduction de la provision (reprise) :

- Travaux de gros entretien programmé réalisés en 2020
- Report des travaux initialement prévus
- Prévisions de travaux 2020 à 2023 devenues sans objet
- Révision à la baisse des prévisions de travaux 2020-2023
- Transformation de gros entretiens prévus dans le plan en réhabilitations
- Transformation de gros entretiens prévus dans le plan en GE non programmés

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

Eléments d'augmentation de la provision (dotation) :

- Prévisions de travaux programmés en 2021 à 2024
- Révision à la hausse des prévisions de travaux 2020 à 2023

En 2020, l'ajustement des dépenses des exercices futurs conduit à une reprise sur provision de 219 745 € et à une dotation complémentaire de 287 812 €.

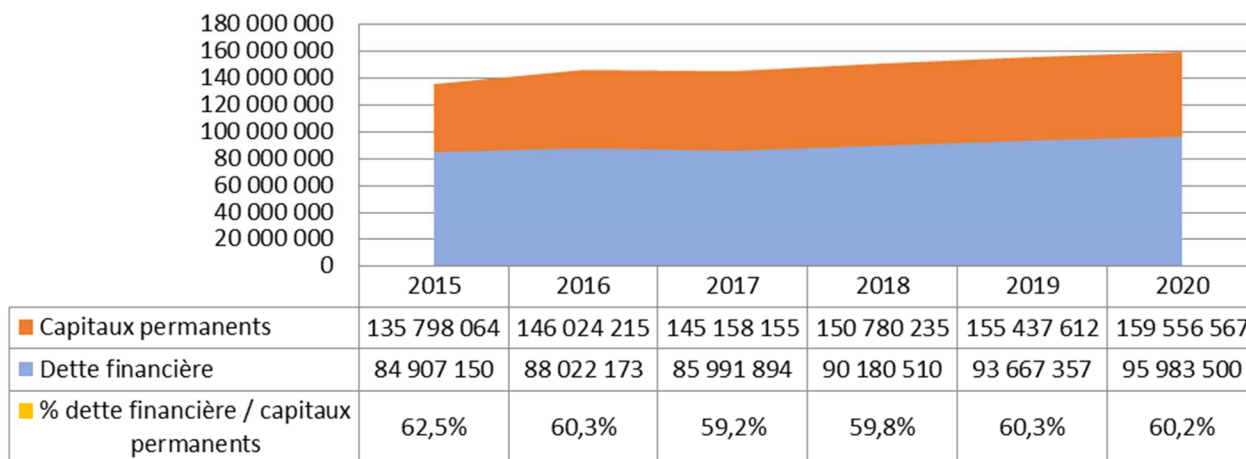
Après ces opérations, la **PGE constituée au bilan s'élève à 1.62 millions d'euros.**

Les dettes financières

Les dettes financières augmentent de 2.47 % entre les deux exercices pour atteindre un niveau de **97.02 millions d'euros fin 2020**. Elles sont constituées des emprunts long terme (95.98 millions d'euros) et des dépôts de garantie des locataires (1.036 millions d'euros).

Pendant l'exercice, l'office a remboursé un encours de prêt de 4.531 millions d'euros et mobilisé de nouveaux emprunts à hauteur de 6.911 millions d'euros. Ces fonds ont financé des opérations locatives neuves (construction des 4 logements La Marsonnière à Forges, des 21 logements La Jouannerie à Vivy, des 6 logements Les Erables à Chacé et d'un logement Les Treilles à Chacé), l'acquisition-amélioration des 2 logements rue du Docteur Assier à Longué, de 2 logements rue de Gaure à Varennes, de 4 logements au Presbytère de Villebernier, et de 1 logement rue de Neuillé à Vivy, l'acquisition en VEFA de 5 logements Les Plantes à St-Cyr, de 5 logements La Heurtrie à Vernantes et de 22 logements EPONA à Saumur.

Evolution de la dette financière exigible à long terme

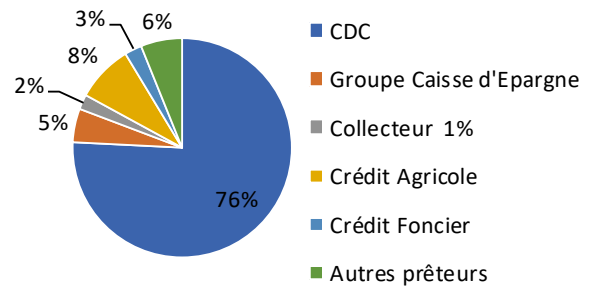


Comme le fait ressortir le tableau ci-dessus, après une légère augmentation en 2019, le rapport dettes financières sur capitaux permanents diminue de nouveau légèrement en 2020. Ce taux reflète un niveau d'endettement contenu et cohérent avec l'âge moyen du patrimoine de l'office (41.4 ans).

Répartition des encours de prêt en fonction du prêteur : 95 983 500 € pour 414 emprunts

Dette par prêteur

Prêteur	CRD	% du CRD
CDC	72 751 360 €	76%
Groupe Caisse d'Epargne	4 784 068 €	5%
Collecteur 1%	2 084 946 €	2%
Crédit Agricole	8 045 193 €	8%
Crédit Foncier	2 446 278 €	3%
Autres prêteurs	5 871 657 €	6%
Ensemble des prêteurs	95 983 500 €	100,00%

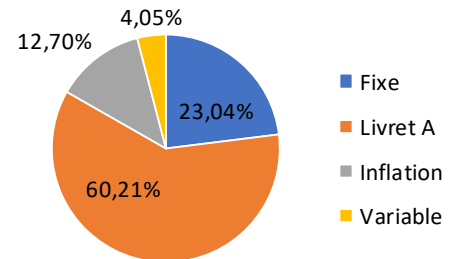


L'encours de prêt auprès de la Caisse des Dépôts et Consignations, le principal partenaire financier de l'office, représente 76 % du total.

Structure de la dette au 31/12/20 en fonction du risque : un taux moyen de 1,43 % et une durée résiduelle moyenne de 38 ans.

Dette par type de risque

Type	Encours	% d'exposition	Taux moyen
Fixe	22 118 633 €	23,04%	2,01%
Livret A	57 790 343 €	60,21%	1,03%
Inflation	12 188 060 €	12,70%	2,32%
Variable	3 886 464 €	4,05%	1,20%
Ensemble des risques	95 983 500 €	100,00%	1,43%



Le taux de moyen de la dette de Saumur Habitat est de 1,43 %. Il est relativement faible comparé aux ratios généralement constatés dans le secteur HLM et garantit un coût de la dette contenu.

A fin 2020, Saumur habitat ne détient pas d'emprunts considérés à risque (selon la charte de Gissler) dans son encours.

b. L'actif immobilisé (immobilisations nettes)

L'actif immobilisé est constitué d'immobilisations incorporelles, de structure, locatives et financières. **Ces immobilisations (143.017 millions d'euros) comptent pour 84 % de l'actif.** Elles sont essentiellement constituées de la valeur nette comptable des immeubles loués (97.37%). Les immobilisations incorporelles (37 milliers d'euros), de structure (3 724 milliers d'euros) et financières (1 millier d'euros) n'en représentent qu'une faible part.

Les immobilisations incorporelles

Les immobilisations incorporelles nettes d'un montant de 37 milliers d'euros diminuent de 12 milliers € par rapport à 2019.

Les immobilisations de structure

Les immobilisations de structure nettes sont en baisse de 5.34 % par rapport à 2019.

Les acquisitions de l'année représentent 39 milliers d'€. Il s'agit d'achat de matériel informatique, d'achat de matériel pour les espaces verts pour 12 milliers d'euros chacun, et également de travaux sur le siège (domotique BSO, vidéosurveillance et aménagement d'un local en bureau)

Les immobilisations locatives

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

Les immobilisations locatives nettes représentent 139.3 millions d'euros à fin 2020 contre 135.8 millions d'euros à fin 2019. L'augmentation provient des travaux d'investissements locatifs de l'exercice 2020 (acquisitions, constructions, réhabilitations).

Les sorties d'actif correspondent aux composants remplacés suite aux réhabilitations, aux démolitions et à la vente de 4 logements au cours de l'exercice.

Les immobilisations financières

Les immobilisations financières 2020 d'un montant global de 1 milliers d'euros sont stables.

c. Calcul du fonds de roulement et du potentiel financier à terminaison

Le fonds de roulement

La différence entre les ressources et les emplois permanents, récapitulés ci-dessous, mesure le fonds de roulement qui s'élève à **14.6 millions d'euros à fin 2020** contre 15.8 millions d'euros en 2019.

EMPLOIS PERMANENTS				RESSOURCES PERMANENTES			
ACTIF	2020 en €	2019 en €	% variation	PASSIF	2020 en €	2019 en €	% variation
<u>ACTIF IMMOBILISE</u> (VALEURS NETTES)				<u>CAPITAUX PERMANENTS</u> (VALEURS NETTES)			
Immobilisations incorp.	36 507	48 523	-24,76%	Capitaux Propres dont report à nouveau : 6 753 208,77 €	61 037 008	59 079 786	3,31%
Immobilisations de Structure	3 724 309	3 934 312	-5,34%	Provisions dont PGE : 1 548 281 €	2 536 059	2 690 469	-5,74%
Immobilisations Locatives	139 255 316	135 772 274	2,57%	Dettes Financières dont dépôts de garantie : 1 035 869,88 €	97 019 370	94 678 729	2,47%
Opérations préliminaires et RF	-798 798	-2 222 658	-64,06%	Opérations préliminaires et réserves foncières	-595 943	-480 491	24,03%
Immobilisations Financières	960	960	0,00%	Subventions d'investissement à recevoir	-1 291 893	-860 533	50,13%
				Amortissements courus non échus	-1 878 499	-1 775 619	5,79%
TOTAL	142 218 294	137 533 410	3,41%	TOTAL	156 826 102	153 332 341	2,28%
Dépenses restant à régler	33 145 745	10 653 086		Recettes à encaisser	37 157 651	12 179 116	
TOTAL A TERMINAISON	175 364 039	148 186 496	18,34%	TOTAL A TERMINAISON	193 983 753	165 511 457	17,20%

Avertissement :

Conformément aux analyses de la fédération des O.P.H, ce premier calcul exclut les dépenses et les recettes réalisées sur opérations préliminaires et les réserves foncières (honoraires, études, subventions, emprunts) retraitées en bas de bilan. Celles-ci seront en effet valorisées dans les futures opérations.

L'analyse neutralise également les subventions comptabilisées non encore perçues (860 milliers d'euros) pour ne pas induire une lecture tronquée du bilan de l'office. En effet, les dépenses d'investissement correspondantes n'apparaissent pas en immobilisations donc en emplois à long terme.

Enfin, les amortissements et les intérêts courus non échus des emprunts sont exclus des dettes financières pour être reclassés en dettes à court terme (paiement lors de la prochaine échéance en N+1).

L'ensemble de ces retraitements sont pris en compte dans le calcul du besoin en fonds de roulement (page 29/30).

Le ratio « fonds de roulement / ressources permanentes » régresse pour se retrouver à 9,3 % des ressources permanentes au 31/12/20 :

Accuse de réception en préfecture
049-274900026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Niveau						
En % des ressources permanentes	4,7%	6,7%	4,9%	7,4%	10,3%	9,3%
En euros par logement	1 700	2 491	1 798	2 907	4 088	3 687

Après une hausse en 2018 et 2019, ce ratio régresse de nouveau légèrement mais se maintient à un niveau supérieur au ratio médian de l'ensemble des offices mesuré à 5.6% des ressources permanentes (source DIS 2019).

Son niveau et l'évolution du fonds de roulement sont affectés par les opérations d'investissement en cours, qui ne sont pas ici analysées à terminaison, et par la stratégie financière de l'office qui privilégie le préfinancement sur fonds propres des opérations afin d'optimiser ses frais financiers. Aussi, l'augmentation du fonds de roulement sur l'exercice s'explique par l'encaissement important d'emprunts et de subventions courant 2020 finançant des opérations dont les coûts étaient déjà réalisés sur les exercices antérieurs.

Pour avoir une vision plus juste, il convient de **projeter le fonds de roulement à terminaison**, en intégrant les dépenses restant à payer et les fonds à encaisser sur les opérations de constructions et de réhabilitations non soldées et en cours. Cette analyse plus fine permet de neutraliser les effets, sur le fonds de roulement, du décalage entre le paiement des travaux des opérations et les encaissements des fonds finançant ces mêmes opérations. Le fonds de roulement des opérations à terminaison donne une idée plus précise des disponibilités financières de l'Office (prise en compte des opérations en cours comme des opérations terminées).

Comparaison des 2 modes de calcul du fonds de roulement sur 2019 et 2020

	Fonds de roulement	Dépenses à régler	Fonds à encaisser	Fonds de roulement à terminaison	Décalage de trésorerie
2019	15 798 931 €	-10 653 086 €	12 179 116 €	17 324 960 €	1 526 030 €
2020	14 607 809 €	-33 145 745 €	37 157 651 €	18 619 714 €	4 011 906 €

Ainsi calculé, **le fonds de roulement à terminaison est de 18.6 millions d'euros à fin 2020** et est supérieur à celui de 2019. L'écart de 4 millions d'euros entre les 2 modes de calcul peut être interprété comme un décalage de trésorerie.

Le potentiel financier

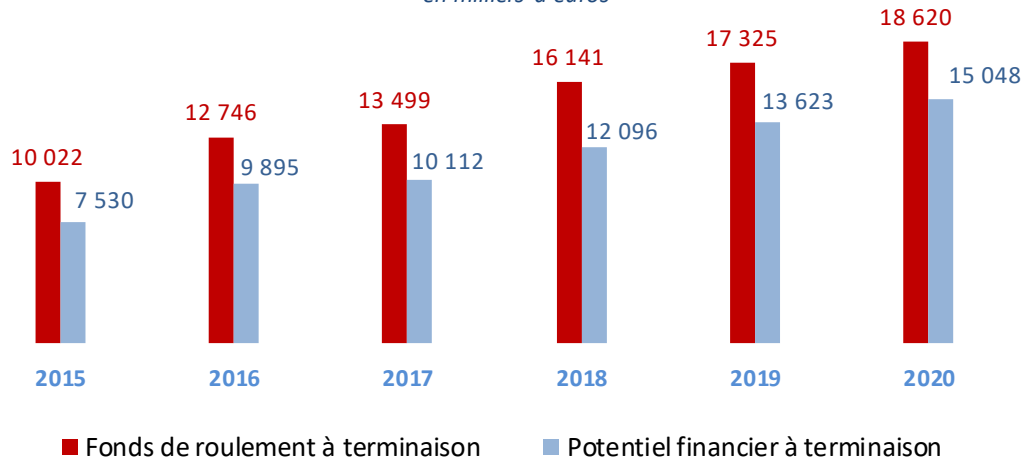
Le potentiel financier constitue le reliquat de fonds propres et/ou de ressources externes potentiellement affectables aux financements des immobilisations. Il mesure la différence entre le fonds de roulement et les provisions pour risques et charges / dépôts de garantie des locataires déjà affectés.

Le potentiel financier peut être analysé à partir du fonds de roulement et du fonds de roulement à terminaison.

	Fonds de roulement	Fonds de roulement à terminaison	Provisions risques et charges	Dépôts de garantie locataires	Potentiel financier	Potentiel financier à terminaison
2019	15 798 931 €	17 324 960 €	-2 690 469 €	-1 011 372 €	12 097 090 €	13 623 119 €
2020	14 607 809 €	18 619 714 €	-2 536 059 €	-1 035 870 €	11 035 880 €	15 047 785 €

Le potentiel financier à terminaison calculé au 31 décembre s'établit à **15 millions d'euros**. En hausse par rapport à 2019, le niveau de fonds propres disponibles est conforté et reste satisfaisant. Ramené en euros au nombre de logement, il se situe au-dessus de la médiane nationale (3 798 € par logement contre 1 700 € par logement au niveau national).

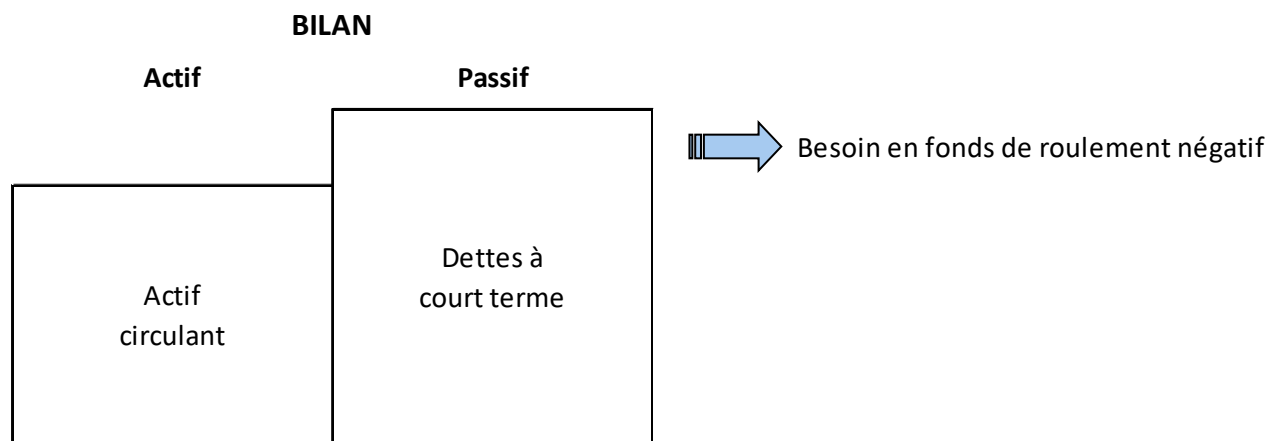
Evolution du fonds de roulement et le potentiel financier à terminaison *en milliers d'euros*



B) Le besoin en fonds de roulement

Le **besoin en fonds de roulement** est constitué par la différence entre l'**actif circulant (ou valeurs réalisables à court terme)** et les **dettes à court terme**.

Pour un office HLM, les dettes à court terme sont composées principalement des amortissements financiers et des intérêts courus non échus d'une part, des dettes d'exploitation (fournisseurs) d'autre part. Comme ces dettes sont payées avec des délais supérieurs au délai d'encaissement des créances (loyers), le **cycle d'exploitation génère des ressources** et le besoin en fonds de roulement est négatif.



a. Les dettes à court terme

Les dettes à court terme sont constituées des clients créditeurs, des dettes d'exploitation et des dettes diverses.

Les clients créditeurs

Les clients créditeurs comprennent l'évaluation des excédents de charges locatives à rembourser aux locataires à la suite de la régularisation des charges annuelle (379.42 milliers d'euros en 2020 contre 187.35 milliers d'euros en 2019).

Les dettes d'exploitation

Les dettes d'exploitation contiennent les factures des fournisseurs d'exploitation non payées à la clôture de l'exercice (dont la valorisation des factures non parvenues) et les dettes fiscales et sociales. Leur volume en hausse par rapport à 2019, atteint 1.9 millions d'euros fin 2020.

Les dettes diverses

Ce poste (442 milliers d'euros) est en baisse par rapport à 2019 (- 51 %).

Les dettes diverses enregistrent les factures des fournisseurs d'immobilisations reçues fin 2020 mais non payées à la date d'arrêté comptable et d'autres dettes.

Le tableau ci-dessous présente un bilan des délais de règlement des factures fournisseurs enregistrées fin 2020 mais payées début 2019 :

Factures en attente de règlement au 31/12/20		Règlement					
		- de 30 jours	entre 30 et 45 jours	entre 46 et 60 jours	entre 61 et 90 jours	+ 90 jours	
Fournisseurs d'exploitation	Nbre	225	64	14	5		
	€	484 089 €	67 397 €	77 799 €	3 657 €		
Fournisseurs d'immobilisations	Nbre	39	1		2	0	
	€	156 497 €	2 427 €		24 155 €	0 €	
TOTAL		Nbre	264	65	14	7	0
		€	640 586 €	69 824 €	77 799 €	27 812 €	0 €

Au 15 février 2021, 94 % des factures en attente à la clôture 2020 étaient payées.

Les paiements supérieurs à 60 jours sont essentiellement dus au fait que la date de réception de la facture était différente de la date "externe" de création de la facture par le fournisseur.

Accuse de réception en préfecture
949-274900026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de réception : 02/07/2021

b. L'actif circulant

L'actif circulant est constitué des fournisseurs débiteurs, des créances d'exploitation et des créances diverses.

Les fournisseurs débiteurs

Les fournisseurs débiteurs comprennent les avances consenties sur commande, essentiellement celles issues des marchés de travaux d'investissement (31 milliers d'euros en 2020 contre 27 milliers d'euros en 2019).

Les créances d'exploitation

Les créances d'exploitation d'un montant de 3.7 millions d'euros au 31/12/20 augmentent de 24.48 % par rapport à 2019. Cette hausse globale provient de la variation des postes suivants :

- les subventions d'exploitation à recevoir : 230 milliers d'euros de subventions en attente à fin 2020 contre 133 milliers d'euros fin 2019,
- les subventions d'investissement à recevoir pour le financement des constructions et des réhabilitations : 1.9 millions d'euros à fin 2020, contre 1.3 millions d'euros à fin 2019.
- les créances fiscales et sociales augmentent de 72 milliers d'euros
- les créances locataires à fin 2020 qui s'élèvent à 1 247 milliers d'euros contre 1 240 milliers d'euros en 2019. Ce poste retrace l'ensemble des créances locataires impayées au 31/12/20, y compris le quittancement de décembre 2020. Les créances douteuses sont provisionnées pour couvrir les risques d'impayés et de non-valeurs.

Les créances diverses

Les créances diverses augmentent par rapport à 2019 (160 milliers d'euros en 2020 contre 25 milliers d'euros en 2019). Elles comprennent essentiellement des produits à recevoir courants (indemnités d'assurance sur sinistres, indemnités journalières de la CPAM, CEE à recevoir par exemple).

c. Calcul du besoin en fonds de roulement

Le besoin en fonds de roulement d'un organisme d'H.L.M. est généralement **négatif** (Actif circulant – dettes court terme) car le recouvrement de ses créances (loyers et acomptes sur charges encaissés mensuellement) est plus rapide que le paiement de ses dettes (établissements financiers remboursés annuellement, fournisseurs payés dans les 30 jours, taxe foncière annuelle) ce qui génère en permanence une **ressource financière issue du cycle d'exploitation** variant en cours d'année.

Comme le préconise la Fédération Nationale des O.P.H, cette analyse intègre les dépenses et les recettes (financements) réalisées sur les opérations préliminaires et les réserves foncières. Elles sont considérées comme des valeurs réalisables à court terme.

Le Besoin en fonds de roulement pour 2020 :

La différence entre l'actif circulant et les dettes à court terme, récapitulés ci-dessous, mesure le besoin en fonds de roulement qui s'élève à **-2 047 944 € à fin 2020** contre -685 008 € en 2019.

ACTIF CIRCULANT**DETTES A COURT TERME**

049-274900026-20210628-CA-2021-07-DE
 Date de télétransmission : 02/07/2021
 Date de réception préfecture : 02/07/2021

ACTIF	2020 en €	2019 en €	% variation	PASSIF	2020 en €	2019 en €	%
							variation
Stocks et en cours	0	0	0,00%	Emprunts et subventions accession	0	0	0,00%
Opérations préliminaires et réserves foncières	798 798	2 222 658	-64,06%	Opérations préliminaires et réserves foncières	595 943	480 491	24,03%
Fournisseurs débiteurs	30 678	26 766	0,00%	Clients créditeurs	416 865	218 950	90,39%
Créances d'exploitation	3 669 733	2 948 054	24,48%	Dettes d'exploitation	1 875 203	1 612 493	16,29%
Créances diverses	160 289	24 699	548,97%	Dettes diverses	441 513	897 309	-50,80%
Comptes de régularisation	336 183	418 566	-19,68%	Comptes de régularisation	2 422 209	2 255 976	7,37%
				Subventions d'investissement à recevoir	1 291 893	860 533	50,13%
TOTAUX	4 995 682	5 640 743	-11,44%	TOTAUX	7 043 626	6 325 751	11,35%

Avertissement :

Il faut rappeler la particularité du poste "compte de régularisation" qui intègre, selon les préconisations de la Fédération Nationale des O.P.H :

- A l'actif circulant, les intérêts courus non échus des placements financiers et les charges constatées d'avance comprenant notamment les assurances dommage-ouvrage à étaler sur 10 ans.
- Au passif, les intérêts courus non échus et les amortissements financiers courus non échus des emprunts en cours de remboursement et les produits constatés d'avance, essentiellement constitués des subventions sur démolition à recevoir.

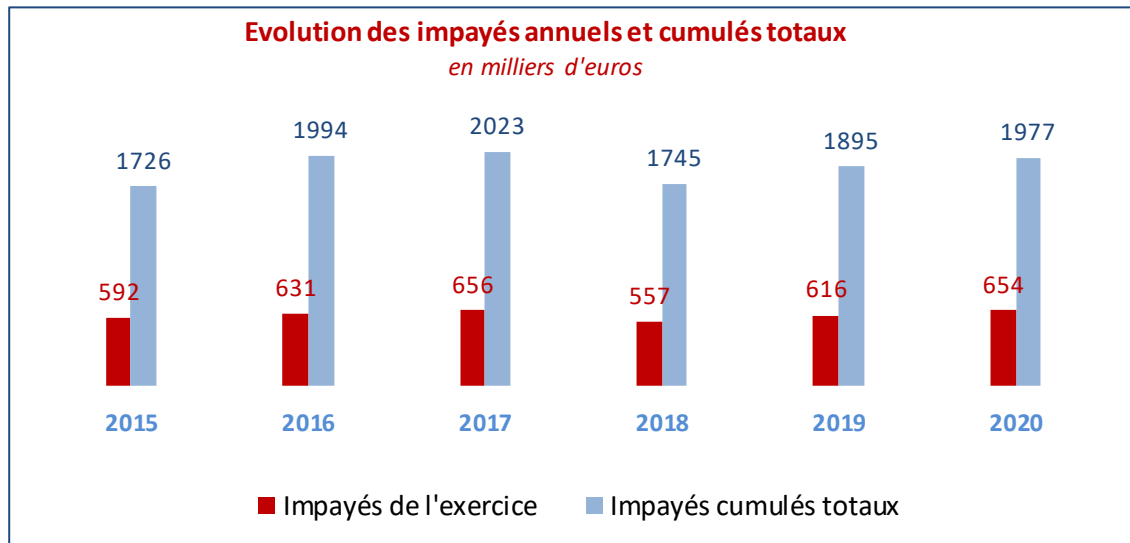
Par ailleurs, les opérations préliminaires, les réserves foncières et les subventions comptabilisées mais non encaissées sont également retraitées en bas de Bilan.

Le besoin en fonds de roulement négatif (-2 048 K€), qui prend en compte les subventions d'investissement comptabilisées non perçues, varie de 1 363 milliers d'euros sur 1 an et représente 12.3 % de la trésorerie nette. Il génère donc une ressource financière à court terme et couvre les besoins de l'exploitation.

C) La situation des impayés locatifs à fin 2020

Pour analyser les impayés de l'exercice, il faut retenir les loyers et charges 2020 minorés des créances appelées non exigibles, c'est-à-dire du quittance de décembre 2020 (qui sera payé à terme échu en janvier 2021).

Les retards réels de loyers sont donc de **654 milliers d'euros pour l'exercice 2020** :



Les impayés de l'exercice représentent **4.1 % des loyers et charges** quittancés de l'année. Ce taux est en hausse par rapport à 2019 (3,8 %) et reste supérieur à la médiane nationale (3,3 %).

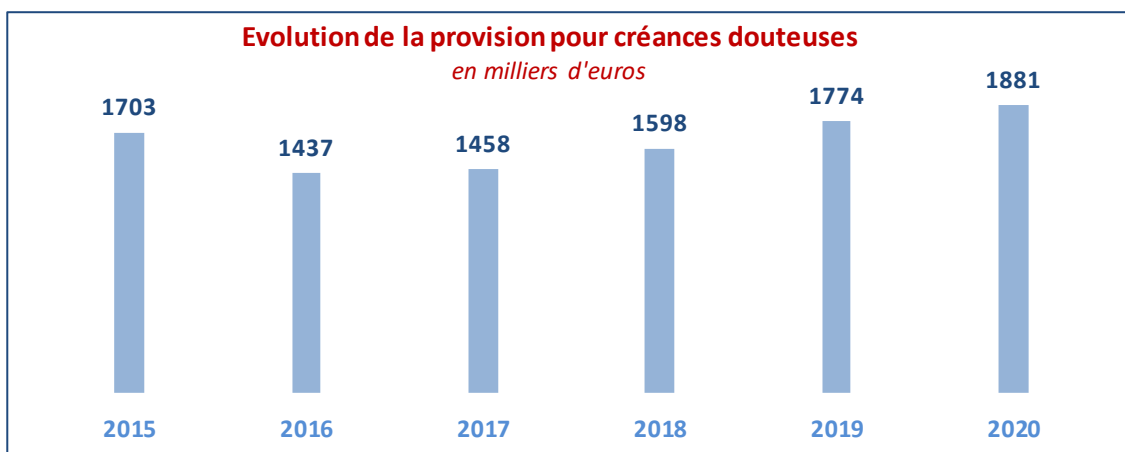
Les impayés totaux à fin 2020, qui reprennent les restes à recouvrer depuis l'origine, sont de **1.98 millions d'euros** et marquent une augmentation par rapport à 2019, et représentent **11.5 % du quittance 2020, soit 3 points de plus que la médiane nationale.**

Le constat d'une fragilité financière avérée pour un certain nombre de locataires sur Saumur renforcée par les effets de la crise sanitaire confirme la tendance à la hausse des impayés de loyers au niveau national.

Le niveau total des impayés dépend également du rythme des abandons de créances par admissions en non-valeurs voté par le Conseil d'Administration (179.9 milliers d'euros en 2020 contre 126.9 milliers d'euros en 2019) et des créances effacées par décision de justice (75.9 milliers d'euros en 2020 contre 56.3 milliers d'euros en 2019).

Ces ratios nécessitent une surveillance étroite, d'autant plus qu'ils renseignent sur l'évolution du risque de non recouvrement des créances dont les conséquences se répercutent sur la situation financière de Saumur Habitat.

Afin de se prémunir du risque d'impayés locatif, l'office a constitué au bilan 2020 **une provision pour créances douteuses d'un montant de 1,88 millions d'euros** :



Au 31/12/2020 les modalités de calcul de la provision sont les suivantes :

Accusé de réception en préfecture
049-274900026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

Locataires présents ayant une dette dont :

- . L'antériorité est supérieure à 12 mois 100 %
- . L'antériorité est comprise entre 6 et 12 mois 49 %
- . L'antériorité est comprise entre 3 et 6 mois 29 %
- . L'antériorité est comprise entre 0 et 6 mois 4 %
- . Locataires partis : 100 %

La provision pour les locataires présents et partis s'élève à 1 880 989.24 € au 31/12/2020.

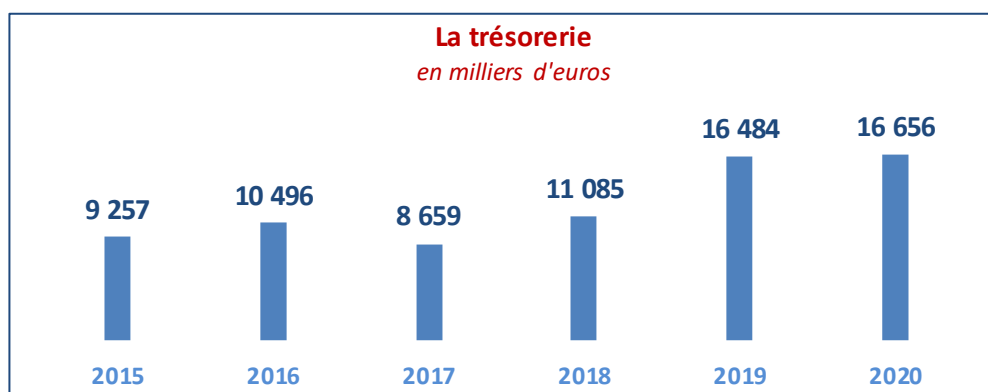
D) La trésorerie

Au 31/12/20, la trésorerie est constituée de l'ensemble des disponibilités. Elle se compose de ressources financières en provenance à la fois du fonds de roulement (ressources permanentes) pour 87.7 % et de ressources de court terme (besoin en fonds de roulement négatif) pour 12.3 %.

Elle a par conséquent une double consistance :

- une partie stable et durable qui pourra être rentabilisée à l'aide de placements longs ou investie dans des opérations.
- une partie plus irrégulière à laquelle devront correspondre des produits de placements courts.

La trésorerie nette s'élève à **16.66 millions d'euros fin 2020**



Avertissement :

La trésorerie nette est obtenue en retranchant les crédits de trésorerie (remboursables à court terme) de l'ensemble des disponibilités et des valeurs mobilières de placement.

La trésorerie nette ne connaît pas de variation significative entre les exercices : elle atteint 16.66 millions d'euros à fin 2020 contre 16.48 millions d'euros à fin 2019.

Son niveau correspond à 11.6 mois de quittance de loyers et représente 4 204 € par logement. Ces ratios sont supérieurs à la médiane nationale 2019 (6.3 mois de quittance).

La gestion de la trésorerie

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

La trésorerie, dont la composition détaillée est présentée ci-dessous, est constituée à 7.9 % par des comptes courants et à 92.1 % par des dépôts (livrets, compta à terme).

ACTIF	2020 en €	2019 en €	% variation	PASSIF	2020 en €	2019 en €	% variation
<u>Valeurs mobilières de placement</u>	0	0	0,00%	<u>Crédits de trésorerie</u>	6 004 289	6 003 649	0,01%
<u>Disponibilités</u>	22 660 042	22 487 588	0,77%				
<i>Compte courant</i>	1 784 199	1 307 913					
<i>Compte dirigeant</i>	3 000	3 000					
<i>Comptes à terme</i>	1 500 000	1 500 000					
<i>Livret A (1)</i>	19 372 833	19 676 665					
<i>Livret CSL (2)</i>	10	10					
<i>Caisse</i>							
TOTAUX	22 660 042	22 487 588	0,77%	TOTAUX	6 004 289	6 003 649	0,01%

(1) Le Livret A a été rémunéré à 0,50 % de janvier à décembre 2020

(2) Le Livret CSL a été rémunéré à 0,30 % de janvier à décembre 2020.

Les valeurs mobilières de placements. La trésorerie n'a pas fait l'objet de repositionnement en placements à long terme dans un contexte de taux très bas sur ces durées. La situation n'incite pas, en effet, à figer en portefeuille des valeurs sur une longue période (10 ans) avec une rémunération aussi faible.

Les comptes livret A et les comptes à terme ont donc été privilégiés avec une rémunération sûre et plus élevée.

Les disponibilités sont relativement stables (22.7 millions d'euros en 2020 contre 22.5 millions d'euros en 2019).

Les disponibilités ou les besoins de trésorerie ont transité par le compte livret A en fonction du préfinancement des opérations d'investissement, après utilisation de la totalité des lignes de trésorerie jusqu'à fin décembre 2020 (6 millions d'euros).

Par ailleurs les placements en comptes à terme contractés avant 2020 sont d'une durée de 4 à 10 ans et permettent de mieux rémunérer la trésorerie par rapport aux livrets classiques et de diversifier le portefeuille de trésorerie (taux de rémunération compris entre 0,3 % et 2 % à terme).

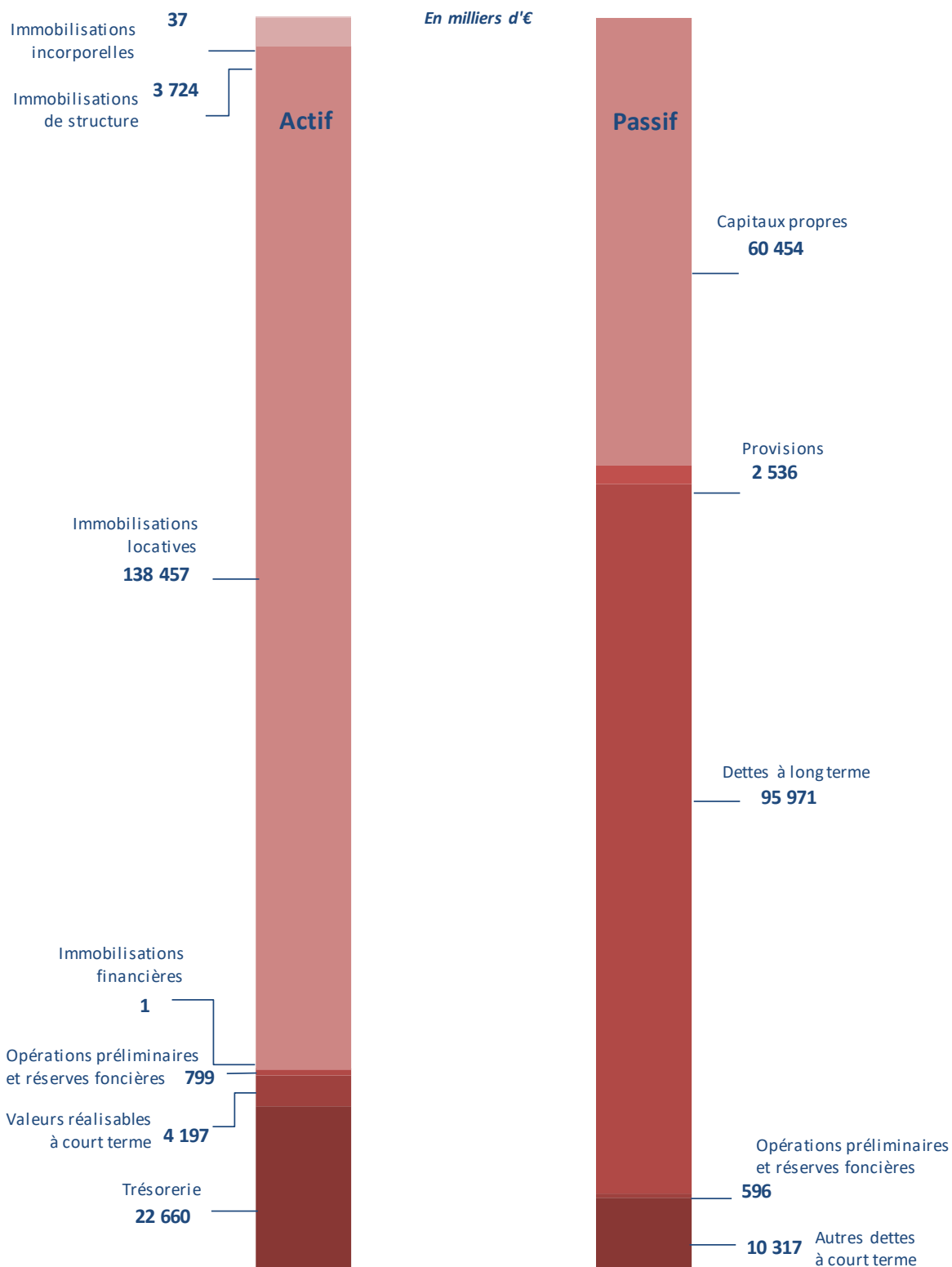
Les crédits de trésorerie

Pour remédier aux insuffisances temporaires de trésorerie, liées au préfinancement des investissements prévus dans le budget, l'Office a mobilisé début 2020 des lignes de crédits de trésorerie conséquentes pour 6 000 000 €. Ce moyen a permis en 2020 d'optimiser l'échéancier des encaissements des crédits définitifs long terme, de réduire les frais financiers des emprunts et de maintenir un niveau de rémunération correct des comptes sur livret ou dépôts à terme.

E) Synthèse : structure simplifiée du bilan financier

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

Bilan financier simplifié



IV) COMPTE DE RÉSULTAT, BILAN ET SYNTHÈSE DES PRINCIPAUX INDICATEURS FINANCIERS

Annexe au rapport sur le précompte
049-274900026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

COMPTE DE RESULTAT - CHARGES

N°COMPTE 1	CHARGES 2	EXERCICE 2020			EXERCICE 2019 6
		CHARGES RECUPERABLES 3	CHARGES NON RECUPERABLES 4	TOTAUX PARTIELS 5	
	CHARGES D'EXPLOITATION (1)	3 124 077,47	14 747 601,41	17 871 678,88	18 396 525,84
60-61-62	Consommations de l'exercice en provenance de tiers	2 455 517,12	2 462 417,02	4 917 934,14	5 418 322,20
60 (net de 6092)	Achats stockés :				
601	Terrains				
602	Approvisionnement				
607	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
603	Variations des stocks (a) :				
6031	Terrains				
6032	Approvisionnement				
6037	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat				
604-605-608 (net de 6094, 6095 et 6098)	Achats liés à la production de stocks immobiliers				
606 (net de 6096)	Achats non stockés de matières et fournitures	915 072,47	91 629,85	1 006 702,32	1 127 902,91
61-62 (net de 619 et 629)	Services extérieurs :	1 540 444,65	2 370 787,17	3 911 231,82	4 290 419,29
611	Sous traitance générale (travaux relatifs à l'exploitation)	923 999,17	316 468,35	1 240 467,52	1 260 093,11
6151	Entretien et réparations courants sur biens immobiliers locatifs	605 374,36	167 704,83	773 079,19	1 388 729,79
6152	Gros entretien sur biens immobiliers locatifs		1 069 295,46	1 069 295,46	656 538,50
6156	Maintenance		88 559,61	88 559,61	88 098,53
6158	Autres travaux d'entretien		13 942,06	13 942,06	5 192,32
612	Redevances de crédit bail et loyers des baux à long terme		1 905,52	1 905,52	1 904,85
616	Primes d'assurances		110 042,28	110 042,28	107 536,16
621	Personnel extérieur à l'organisme		672,53	672,53	11 868,22
622	Rémunérations d'intermédiaires et honoraires		216 598,04	216 598,04	234 445,86
623	Publicité, publications, relations publiques		13 847,26	13 847,26	13 753,23
625	Déplacements, missions et réceptions		12 503,83	12 503,83	21 056,10
6285	Redevances				
Autres 61 et 62	Autres	11 071,12	359 247,40	370 318,52	501 202,62
63 (net de 6319, 6339 et 6359)	Impôts, taxes et versements assimilés	556 671,20	2 247 253,03	2 803 924,23	2 749 491,83
631-633 (net de 6319, 6339)	Sur rémunérations	8 421,76	228 538,03	236 959,79	235 078,15
63512	Taxes foncières		1 961 228,00	1 961 228,00	1 912 137,86
Autres 635-637 (net de 6359)	Autres	548 249,44	57 487,00	605 736,44	602 275,82
64 (net de 6419, 6459, 6479 et 6489)	Charges de personnel	111 889,15	2 473 482,39	2 585 371,54	2 538 711,06
641-6481 (net de 6419 et 64891)	Salaires et traitements	93 842,51	1 867 021,72	1 960 864,23	1 917 928,73
645-647-6485 (net de 6459, 6479, 64895)	Charges Sociales	18 046,64	606 460,67	624 507,31	620 782,33
681	Dotations aux amortissements, dépréciations et aux provisions		7 308 631,81	7 308 631,81	7 506 613,60
	Dotations aux amortissements :			6 884 120,71	6 931 266,13
68111 sauf 681118, 681122 à 681124 sauf 68112315, 68112318,6811235,68112415, Autres 6811	Immobilisations locatives		5 803 381,36	5 803 381,36	5 823 532,25
6812	Autres immobilisations		710 209,09	710 209,09	737 828,56
6816	Charges d'exploitation à répartir				
6817	Dotations aux dépréciations des immos. incorporelles et corporelles		25 700,00	25 700,00	25 700,00
6817	Dotations aux dépréciations des actifs circulants		344 830,26	344 830,26	344 205,32
6815	Dotations aux provisions d'exploitation :			424 511,10	575 347,47
68157	Provisions pour gros entretien		287 812,00	287 812,00	477 620,00
Autres 6815	Autres provisions		136 699,10	136 699,10	97 727,47
65 (sauf 655)	Autres charges de gestion courante		255 817,16	255 817,16	183 387,15
654	Pertes sur créances irrécouvrables		255 814,27	255 814,27	183 198,08
651-658	Redevances et charges diverses de gestion courante		2,89	2,89	189,07
655	Quotes-parts de résultat sur opérations faites en commun				
66 (net du 669)	CHARGES FINANCIÈRES			1 240 120,36	1 415 748,29
6863	Dotations aux amortissements des intérêts compensateurs à répartir				
Autres 686	Autres dotations aux amortissements et aux provisions - charges financières				
	Charges d'intérêts :				
661121	Intérêts sur opérations locatives - crédits relais et avances				
661122 (net de 6691)	Intérêts sur opérations locatives - financement définitif		1 172 764,24	1 172 764,24	1 343 551,24
661123	Intérêts compensateurs				
661124	Intérêts de préfinancement consolidables				
66114	Accession à la propriété - crédits relais et avances				
66115	Gestion de prêts - Accession				
Autres 661	Intérêts sur autres opérations		67 356,12	67 356,12	72 197,05
667	Charges nettes sur cessions de valeurs mobilières de placement				
666-668	Autres charges financières				
67	CHARGES EXCEPTIONNELLES			306 970,01	446 151,25
671	Sur opérations de gestion		31 313,16	31 313,16	9 485,93
673	Titres annulés (sur exercices antérieurs) :				
6731	Hors réduction de récupération des charges locatives				
6732	Réduction de récupération de charges locatives				
	Sur opérations en capital :			194 376,98	436 665,32
675	Valeurs comptables des éléments d'actifs cédés (b) :		106 466,08	106 466,08	338 644,28
6751	Immobilisations incorporelles				
6752	Immobilisations corporelles		106 466,08	106 466,08	318 644,28
6756	Immobilisations financières				20 000,00
678	Autres		87 910,90	87 910,90	98 021,04
687	Dotations aux amortissements, dépréciation et aux provisions :			81 279,87	81 279,87
6871	Dotations aux amortissements des immobilisations		35 079,87	35 079,87	
6872	Dotations aux provisions réglementées (am. Dérogatoires)				
Autres 687	Dotations aux dépréciations et autres provisions exceptionnelles		46 200,00	46 200,00	
69	Participations des salariés aux résultats - Impôts sur les bénéfices et assimilés				
691	Participations des salariés aux résultats				
695	Impôts sur les bénéfices				
	TOTAL DES CHARGES	3 124 077,47	16 294 691,78	19 418 769,25	20 258 425,38
				2 108 443,56	1 902 317,52
				21 527 212,81	22 160 742,90
(a) Stock initial moins stock final = montant de la variation négative entre parenthèses.					
(b) A l'exception des valeurs mobilières de placement					
(1) Dont charges afférentes à des exercices antérieurs (compte 672)				1 817,43	27 218,10
C/6721 (part non récupérable)			864,11		33 698,40
C/6722 (part récupérable)					(6 480,30)
		953,32			

BILAN - ACTIF

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

N° de compte	ACTIF	Exercice 2020				Exercice 2019
		Brut	Amortissements et dépréciations	Net	Totaux partiels	Net
1	2	3	4	5 = (3) - (4)	6	7
20	IMMOBILISATIONS INCORPORELLES	311 590,64	271 657,84	39 932,80	39 932,80	51 948,22
201	Frais d'établissement					
2082-2083-2084	Baux emphytéotiques, à construction et à réhabilitation	4 355,06	929,74	3 425,32		3 425,32
203-205-206-2085-2088	Autres (1)	307 235,58	270 728,10	36 507,48		48 522,90
232-237	Immobilisations incorporelles en cours/avances et acomptes					
21	IMMOBILISATIONS CORPORELLES	214 782 535,75	83 696 658,61	131 085 877,14	131 085 877,14	131 057 660,43
2111	Terrains nus	249 362,45		249 362,45		249 362,45
2112-2113-2115	Terrains aménagés, loués, bâtis	9 838 553,15	104 700,00	9 733 853,15		9 701 567,52
212	Agencements et aménagements de terrains					
213(sf 21315,2135 et 21318)	Constructions locatives (sur sol propre)	181 779 131,78	74 107 188,05	107 671 943,73		107 345 610,46
214(sf 21415,2145 et 21418)	Constructions locatives (sur sol d'autrui)	2 057 873,59	970 664,56	1 087 209,03		1 131 373,08
21315-2135-21415-2145	Bâtiments administratifs	5 237 493,76	1 662 333,71	3 575 160,05		3 740 690,70
21318-21418	Autres ensembles immobiliers	14 546 516,85	5 927 316,73	8 619 200,12		8 695 435,33
215-218	Installations techniques, matériel et outillage et aut. immo. Corp.	1 073 604,17	924 455,56	149 148,61		193 620,89
22	Immeubles en location-vente, en location-attribution ou reçus en affectation					
23	IMMOBILISATIONS CORPORELLES EN COURS	11 890 322,00		11 890 322,00	11 890 322,00	8 645 499,54
2312	Terrains	147 298,61		147 298,61		188 706,00
2313-2314-2318-235	Constructions et autres immobilisations corporelles en cours	11 438 053,32		11 438 053,32		8 197 960,96
238	Avances et acomptes versés sur immobilisations corporelles	304 970,07		304 970,07		258 832,58
26-27	IMMOBILISATIONS FINANCIERES (2)	960,12		960,12	960,12	960,12
261-266-267 (sauf 2678)	Participations et créances rattachées à des participations					
2741	Prêts participatifs					
272	Titres immobilisés (droits de créances)					
2781-2782	Prêts pour accession					
271-274 (sauf 2741)-275-2761	Autres	960,12		960,12		960,12
2678-2768	Intérêts courus					
	TOTAL (I) :	226 985 408,51	83 968 316,45	143 017 092,06	143 017 092,06	139 756 068,31
ACTIF CIRCULANT	STOCKS ET EN-COURS					
31 (net 319)	Terrains à aménager					
33	Immeubles en cours					
35 sauf 358 (net 359)	Immeubles achevés :					
358	Disponibles à la vente					
37	Temporairement loués					
32	Immeubles acquis par résolution de vente, adjudication ou garantie de rachat					
	Approvisionnement					
409	FOURNISSEURS DEBITEURS	30 677,97		30 677,97	30 677,97	26 765,84
	CREANCES D'EXPLOITATION	5 550 722,50	1 880 989,24	3 669 733,26	3 669 733,26	2 948 053,82
411 (sauf 4113)	Locataires et organismes payeurs d'A.P.L	1 411 357,98	164 275,96	1 247 082,02		1 239 519,49
412-4113	Créances sur acquéreurs					
413-414-417	Clients - autres activités et autres					
415	Emprunteurs et locataires-acquéreurs					
416	Clients douteux ou litigieux	1 716 713,28	1 716 713,28			
418	Produits non encore facturés					515,28
42-43-44 sauf 441	Autres	317 125,14		317 125,14		245 451,89
441	Etat et autres collectivités publiques - Subventions à recevoir	2 105 526,10		2 105 526,10		1 462 567,16
458	CREANCES DIVERSES (3)	160 289,32		160 289,32	160 289,32	24 699,13
46 (sauf 461)	Membres - Opérations faites en commun et en GIE					
461 (sauf 4615)	Débiteurs divers	160 289,32		160 289,32		24 699,13
4615	Opérations pour le compte de tiers					
47 (sauf 476-4781)	Opérations d'aménagement					
	Comptes transitoires ou d'attente					
50	VALEURS MOBILIERES DE PLACEMENT					
	DISPONIBILITES	22 665 806,54		22 665 806,54	22 665 806,54	22 492 017,57
511	Valeurs à l'encaissement					
515	Compte au Trésor					
516	Comptes de placement court terme	20 872 842,62		20 872 842,62		21 176 675,39
5188	Intérêts courus à recevoir	5 764,64		5 764,64		4 429,23
Autres 51	Comptes courant - Autres que le Trésor	1 787 199,28		1 787 199,28		1 310 912,95
53-54	Caisse, régies d'avances et accreditifs					
486	Charges constatées d'avance	330 418,33		330 418,33	330 418,33	414 137,04
	TOTAL (II) :	28 737 914,66	1 880 989,24	26 856 925,42	26 856 925,42	25 905 673,40
481	Charges à répartir sur plusieurs exercices					
	TOTAL (III) :					
169	Primes de remboursement des obligations					
	TOTAL (IV) :					
476-4781	Différences de conversion ou d'indexation - Actif					
	TOTAL (V) :					
	TOTAL GENERAL (I + II + III + IV + V)	255 723 323,17	85 849 305,69	169 874 017,48	169 874 017,48	165 661 741,71

(1) Dont droit au bail

(2) Dont à moins d'un an

(3) Dont à plus d'un an

BILAN - PASSIF - AVANT AFFECTATION DU RESULTAT

Accusé de réception en préfecture
049 274900026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de télétransmission : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

N° de compte 1	PASSIF 2	Exercice 2020		Exercice 2019 5
		Détail 3	Totaux partiels 4	
CAPITAUX PROPRES	10 DOTATIONS ET RESERVES		32 214 480,97	30 722 334,97
	102 Dotations	34 629,17		34 629,17
	103 Autres fonds propres - autres compléments de dotation, dons et legs en capital	886 076,90		886 076,90
	106 Réserves :			
	1067 Excédents d'exploitation affectés à l'investissement	21 798 384,22		20 663 219,60
	10685 Réserves sur cessions immobilières	4 927 973,76		4 570 992,38
	10688 Réserves diverses	4 567 416,92		4 567 416,92
	11 Report à nouveau (a)	6 753 208,77	6 753 208,77	6 343 037,25
	12 Résultat de l'exercice (a)	2 108 443,56	2 108 443,56	1 902 317,52
	13 SUBVENTIONS D'INVESTISSEMENT	Montant brut 30 621 638,68	Inscrit au résultat -10660763,84	20 112 096,07
	14 PROVISIONS RELEMENTEES			
	145 Amortissements dérogatoires			
	1671 Titres participatifs			
		TOTAL (I) :	61 037 008,14	61 037 008,14
PROV. R & C	15 PROVISIONS		2 536 059,06	2 690 468,96
	151 -152 Provisions pour risques	795 252,26		1 025 705,26
	1572 Provisions pour gros entretien	1 616 348,00		1 548 281,00
	153-158 Autres provisions pour charges	124 458,80		116 482,70
	TOTAL (II) :	2 536 059,06	2 536 059,06	2 690 468,96
DETTES	16 DETTES FINANCIERES (1) (2)		97 409 718,90	95 159 086,39
	162 Participation des employeurs à l'effort de construction	2 084 945,67		2 052 952,09
	163 Emprunts obligataires			
	164 Emprunts auprès des Etablissements de Crédit :			
	1641 Caisse des Dépôts et Consignations (Banque des territoires)	72 015 998,71		71 110 412,83
	1642 C.G.L.L.S	466 821,97		650 588,88
	1647 Prêts de l'ex-caisse des prêts HLM			
	1648 Autres établissements de crédit	15 594 974,57		16 614 944,19
	165 Dépôts et cautionnements reçus :			
	1651 Dépôts de garantie des locataires	1 035 869,88		1 011 372,04
	1654 Redevances (location-accession)			
	1658 Autres dépôts			
	166 Emprunts et dettes financières diverses :			
	167 Participation des salariés aux résultats			
	167 (sauf 1677 et 1671) Emprunts assortis de conditions particulières			
	1677 Dettes consécutives à la mise en jeu de la garantie des emprunts			
	168 (sauf 1688) Autres emprunts et dettes assimilées	5 820 759,22		3 238 459,06
	16881 Intérêts courus non échus	390 348,88		480 357,30
	16882 Intérêts courus capitalisables			
	16883 Intérêts compensateurs			
	5181-519 Crédits et lignes de trésorerie	6 004 289,14	6 004 289,14	6 003 649,43
	229 Droits des locataires acquéreurs, des locataires attributaires ou des affectants			
	419 Locataires, acquéreurs, clients et comptes rattachés créditeurs		416 865,44	218 949,64
	4191- 4197-4198 Autres comptes créditeurs	37 449,52		31 602,27
	4195 Locataires-Excédents d'acomptes	379 415,92		187 347,37
	DETTES D'EXPLOITATION		1 875 202,70	1 612 492,64
	401-4031-4081-40711(b)-40721(b) Fournisseurs	1 068 158,27		1 044 297,76
402-4032-4082-40712(b)-40722(b) Fournisseurs de stocks immobiliers				
42-43-44 Dettes fiscales, sociales et autres	807 044,43		568 194,88	
DETTES DIVERSES		441 513,37	897 308,84	
Dettes sur immobilisations et comptes rattachés :				
404-405-4084-40714(b)-40724(b) Fournisseurs d'immobilisations	398 729,70		890 074,29	
269 Versements restant à effectuer sur titres de participation non libérés				
Autres dettes :				
458 Membres - Opérations faites en commun et en GIE				
4088-46 (sauf 461) Créanciers divers	42 783,67		7 234,55	
461 (sauf 4615) Opérations pour le compte de tiers				
4615 Opérations d'aménagement				
47 (sauf 477 et 4782) Comptes transitoires ou d'attente				
Produits constatés d'avance :		153 360,73		
487 Au titre de l'exploitation et autres	153 360,73			
4872 Produits des ventes sur lots en cours				
4873 Rémunérations des frais de gestion PAP				
	TOTAL (III) :	106 300 950,28	106 300 950,28	103 891 486,94
477-4782 Différences de conversion ou d'indexation - Passif				
	TOTAL (IV) :			
	TOTAL GENERAL (I) + (II) + (III) + (IV) :	169 874 017,48	169 874 017,48	165 661 741,71

(a) Montant précédé du signe moins lorsqu'il s'agit de pertes.
(b) Montant précédé du signe moins lorsque le compte est débiteur

(1) Dont à plus d'un an
92 029 220,00

(2) Dont à moins d'un an
5 380 499,00

SYNTHESE DES PRINCIPAUX INDICATEURS FINANCIERS

Accusé de réception en préfecture
049-27490026-20210628-CA-2021-07-DE
Date de récépissé : 02/07/2021
Date de réception préfecture : 02/07/2021

	VALEURS POUR SAUMUR HABITAT					ENSEMBLE DES OFFICES Médiane 2019
	2016	2017	2018	2019	2020	
PATRIMOINE LOCATIF <i>(y compris équivalents logements)</i>	3 838	3 882	3 781	3 865	3 962	
EXPLOITATION						
▪ AUTOFINANCEMENT DE L'EXPLOITATION en milliers d'euros	1 548	1 875	1 860	1 700	1 790	
en % des loyers	10,9%	12,8%	13,1%	11,8%	12,5%	9,0%
▪ AUTOFINANCEMENT NET en milliers d'euros	2 206	2 956	3 300	3 324	3 227	
en % des loyers	15,6%	20,1%	23,2%	23,1%	22,5%	11,2%
RISQUES LOCATIFS						
▪ COUT DES IMPAYES LOCATIFS en milliers d'euros	222	216	332	357	362	
en % des loyers	1,6%	1,5%	2,3%	2,5%	2,5%	1,4%
▪ COUT DE LA VACANCE (loyers et charges) en milliers d'euros	2 043	1 751	1 470	1 493	1 636	
en % des loyers	14,4%	11,9%	10,4%	10,4%	11,4%	5,5%
BILAN						
▪ FONDS DE ROULEMENT en milliers d'euros	9 561	6 981	10 993	15 799	14 608	
en euros par logement	2 491	1 798	2 907	4 088	3 687	2 031
▪ BESOIN EN FONDS DE ROULEMENT en milliers d'euros	-935	-1 677	-92	-685	-2 048	
en euros par logement	-244	-432	-24	-177	-517	-607
▪ POTENTIEL FINANCIER A TERMINAISON en milliers d'euros	9 895	10 112	12 096	13 623	15 048	
en euros par logement	2 578	2 605	3 199	3 525	3 798	1 700
▪ PROVISION POUR GROS ENTRETIEN en milliers d'euros	1 553	1 664	1 895	1 548	1 616	
en euros par logement	405	429	501	401	408	248
▪ TRESORERIE en milliers d'euros	10 496	8 659	11 085	16 484	16 656	
en euros par logement	2 735	2 231	2 932	4 265	4 204	2 702